

PROJETS DE RÈGLEMENTS P-09-022 ET P-04-047-78

**PROJET DE DÉVELOPPEMENT
DU SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 30 juillet 2009

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : (514) 872-3568

Télec. : (514) 872-2556

Internet : www.ocpm.qc.ca

Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2007

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2007

ISBN 978-2-923638-51-5 (imprimé)

ISBN 978-2-923638-52-2 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal



PROJETS DE RÈGLEMENTS P-09-022 ET P-04-047-78

**PROJET DE DÉVELOPPEMENT
DU SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 30 juillet 2009



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568
Télécopieur : 514 872-2556
ocpm.qc.ca

Montréal, le 30 juillet 2009

Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Claude Dauphin, président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

**Objet : Rapport de consultation public sur les projets de règlements
P-09-022 et P-04-047-78**

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique portant sur le projet de développement du site de l'ancien Séminaire de philosophie. Le promoteur, Développement CATO Inc., propose d'y réaliser cinq ensembles résidentiels totalisant environ 325 unités d'habitation. Pour ce faire, l'immeuble de l'ancien Séminaire de philosophie serait restauré et réutilisé, tandis que d'autres constructions, allant de villas unifamiliales jusqu'à un bâtiment de neuf étages, seraient érigées de part et d'autre de l'ancien Séminaire.

Quelques centaines de personnes ont assisté aux séances d'information. Une soixantaine ont posé des questions au promoteur ou à la Ville; en outre, 60 personnes ont exprimé leur point de vue, soit en déposant un mémoire, soit par le biais de présentations orales. La majorité de celles et de ceux qui se sont exprimés s'opposent au projet, du moins dans sa forme actuelle. Pour plusieurs, il serait en contradiction avec les objectifs du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (PPMVMR). Pour d'autres, le projet n'a pas atteint la maturité requise, compte tenu de son implantation sur un site exceptionnel. Il devrait selon eux être revu et bonifié. Pour d'autres enfin, le projet est acceptable puisqu'il permet de protéger le patrimoine bâti et les espaces naturels qui l'entourent.

On le sait, les projets de transformation des grands sites et des bâtiments institutionnels situés dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (AHNMR) ne peuvent être traités comme des projets de développement ordinaires, à cause du caractère d'intérêt collectif propre aux patrimoines de la montagne. Le projet de transformation du site du Séminaire de philosophie est le premier projet à être soumis à l'examen public après l'adoption récente par le conseil municipal du PPMVMR. Il constitue donc un premier test de l'approche de protection mise de l'avant par la Ville mais également un second révélateur, à la suite du projet de transformation du couvent des Sœurs des Saint-Noms-de-Jésus-et-de-Marie en ensemble résidentiel privé, des enjeux que soulève le changement de vocation des grands bâtiments à vocation institutionnelle situés dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (AHNMR).

Les récentes consultations publiques ont soulevé des inquiétudes sur l'approche générale de protection du mont Royal mise de l'avant par la Ville. Cette approche de planification concertée avec les promoteurs et les institutions et de négociation au cas à cas, bien qu'elle permette certains gains, est source de beaucoup d'ambiguïtés. Elle ne semble pas donner les garanties de protection à long terme des patrimoines qui, d'une part, seraient susceptibles de rassurer la population et d'autre part, permettraient aux promoteurs de développer leur projet en suivant des règles explicites de protection. Le projet de transformation du site de l'ancien Séminaire de philosophie soulève ainsi une importante controverse sur le type de développement immobilier qui pourrait s'avérer acceptable sur les sites institutionnels considérés comme étant excédentaires, à la lumière de l'interprétation et de l'application proposées par la Ville des mesures inscrites au PPMVMR.

La commission, à l'instar de plusieurs intervenants lors des consultations, aurait préféré que le site conserve une vocation institutionnelle. Mais, en l'absence d'offre d'achat en provenance d'entités publiques, elle considère que la vocation résidentielle et la vente à des intérêts privés d'un immeuble devenu excédentaire pour les Sulpiciens est une alternative plausible pourvu que le concept d'aménagement permette de préserver et de mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel d'une manière exemplaire et pourvu qu'aucun ajout ayant pour conséquence d'accroître les obstacles physiques ou visuels entre le parc du Mont-Royal et la ville ne soit autorisé.

La commission s'est appuyée sur le PPMVMR pour analyser le projet; dans la formulation de ses recommandations, elle a accordé une grande attention à chacune des huit préoccupations identifiées par le conseil municipal au moment où celui-ci lui confiait le mandat de la consultation publique.

Selon elle, le projet de développement du site de l'ancien Séminaire présente des aspects positifs, comme la restauration de l'immeuble de l'ancien Séminaire et des monuments commémoratifs, la préservation des boisés et du couvert végétal, la construction en souterrain des stationnements, l'accès véhiculaire limité et la volonté de perpétuer l'accès du public au site, à la fois pour profiter de ses attraits et pour se rendre au parc du Mont-Royal. Il présente toutefois des aspects posant problème, principalement aux chapitres du respect de certaines zones censées demeurer libres de toute construction résidentielle,

du respect des vues et de certaines composantes paysagères, des modalités de l'accès public au site, et enfin de la pérennité des engagements du promoteur et des copropriétaires.

Une empreinte au sol plus modeste. Par rapport à la situation actuelle, le projet impliquerait une augmentation de 70 % de la superficie au sol pour l'ensemble du bâti. Compte tenu du caractère unique du site pour ses paysages et ses espaces naturels, la commission ne croit pas que cette augmentation soit conforme au message de modération qui ressort du Plan de protection, lequel prévoit que les nouveaux développements devront se rapprocher des caractéristiques du bâti existant afin de respecter la capacité portante de la montagne et de ses écosystèmes. Les suggestions faites par la commission visent à respecter l'intégrité des zones de conservation et à préserver une partie de la plaine gazonnée située à l'est du site. Il en résulterait une empreinte au sol plus modeste.

Le respect des vues. Le projet, tel quel, rendrait difficile d'accès la vue vers l'édifice du Séminaire, le centre-ville et le fleuve à partir de l'intersection Cedar et Côte-des-Neiges, à cause de la hauteur prévue de certains immeubles. En fait, la vue serait complètement bloquée pour les piétons qui y déambulent au quotidien; au cours des audiences publiques, plusieurs personnes l'ont déploré.

La commission recommande que cette vue soit préservée et que soient entreprises des mesures d'élagage des arbres formant écran, pour la rendre encore plus présente l'été, plutôt que de s'engager dans la construction d'un belvédère en hauteur. Il y aurait lieu aussi de réduire la hauteur des immeubles prévus derrière le Séminaire et à l'est de celui-ci.

Confirmer et consolider le droit d'accès public sur le site. Les espaces naturels de même que certaines installations sportives du Séminaire sont utilisés par diverses clientèles un peu comme s'ils étaient partie intégrante d'un parc public et d'une voie d'accès à la montagne.

La commission salue notamment l'intention du promoteur de transformer la tolérance d'accès qui a prévalu jusqu'à maintenant en droit réel en inscrivant le principe d'accès public dans l'Accord de développement. Toutefois plusieurs ambiguïtés subsistent quant à la portée et aux modalités d'application de ce droit. En s'appuyant sur les objectifs poursuivis par le PPMVMR, la commission recommande que la protection du droit d'accès du public aux lieux d'intérêt du site soit accrue par l'instauration d'une servitude de passage et qu'il soit régi par les mêmes règles que celles qui prévalent dans le parc du Mont-Royal. Elle recommande également que le sentier qui traverserait le site en direction de la montagne soit conçu comme un tronçon d'une éventuelle voie piétonne municipale qui relierait la montagne au centre-ville.

La pérennité des engagements. Finalement, afin de garantir que les engagements pris au moment de l'autorisation du projet puissent se perpétuer dans le temps, la commission propose de renforcer l'Accord de développement et d'intégrer de nouvelles dispositions dans les ententes de servitude et dans les futures déclarations de copropriété.

L'Office rendra ce rapport public le 12 août 2009, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Louise Roy

- c.c. Monsieur André Lavallée, vice-président du comité exécutif
Responsable de l'Office de consultation publique de Montréal
- Madame Helen Fotopulos, membre du comité exécutif
Mairesse de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal
Responsable du dossier du mont Royal

Table des matières

Introduction.....	1
1. Le projet de transformation du site de l’ancien Séminaire de philosophie.....	4
1.1 La mise en contexte.....	4
1.2 L’historique de la propriété et du projet de développement	5
1.3 Le concept d’aménagement	8
1.3.1 La préservation des milieux naturels et de la qualité paysagère du site	8
1.3.2 La restauration et la mise en valeur de l’ancien Séminaire	8
1.3.3 Une architecture harmonisée avec le bâtiment existant.....	8
1.4 Le projet.....	9
1.4.1 Les bâtiments	9
1.4.2 L’aménagement paysager et le couvert végétal	11
1.4.3 La circulation véhiculaire et piétonne sur la propriété, et l’accès public.....	13
1.4.4 Le stationnement.....	13
1.4.5 La protection des vues	14
1.5 L’encadrement réglementaire	14
1.5.1 Les principales dérogations au Plan d’urbanisme.....	15
1.5.2 Les principales dérogations au règlement d’urbanisme de l’arrondissement de Ville-Marie.....	16
1.5.3 Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal.....	17
1.5.4 Le décret de 2005 créant l’arrondissement historique et naturel du Mont- Royal (AHNMR)	19
1.6 Les deux projets de règlement à l’étude	19
1.6.1 Le règlement modifiant le Plan d’urbanisme de Montréal (P-04-047-78) ...	19

1.6.2	Le règlement autorisant la démolition et la construction de bâtiments ainsi que la transformation et l'occupation à des fins d'habitation de l'ancien Séminaire de philosophie situé au 3880, chemin de la Côte-des-Neiges (P-09-022).....	20
1.7	La proposition d'Accord de développement.....	22
1.8	L'approbation référendaire	22
1.9	L'opinion des comités consultatifs et l'opinion préliminaire de la Commission des biens culturels.....	23
2.	Les préoccupations, les attentes, et les opinions des citoyennes et citoyens.....	25
2.1	Le bien-fondé du projet de transformation du site de l'ancien Séminaire de philosophie	26
	La recevabilité du projet	27
	Le changement de vocation	29
2.2	L'appréciation du projet.....	31
	La densité et la capacité limite de la montagne à accueillir de nouvelles constructions	32
	Les vues	33
	L'accès public au site.....	34
	Le complexe sportif	35
	Le stationnement et la circulation véhiculaire	36
	La pérennité des engagements	37
2.3	Diverses suggestions énoncées	37
3.	Les constats et l'analyse de la commission	41
3.1	Le cadre de référence	42
3.2	Le changement de vocation	42
3.3	L'analyse du projet	45
3.3.1	La protection des espaces naturels.....	47
3.3.2	La protection du patrimoine bâti.....	51

3.3.3	Le respect des composantes paysagères	52
3.3.4	Le respect des vues	53
3.3.5	La superficies au sol des bâtiments projetés	55
3.3.6	L'accès public au site.....	57
3.3.7	La pérennité des engagements	60
3.3.8	L'évaluation générale du projet	62
3.4	La position et les recommandations de la commission.....	63
3.4.1	Le projet de développement.....	64
3.4.1.1	L'intégrité des zones fermées à la construction résidentielle	64
3.4.1.2	La protection des vues	65
3.4.1.3	La mise en valeur du plateau sportif engazonné.....	66
3.4.1.4	Une typologie à revoir : les villas	66
3.4.1.5	Une empreinte au sol plus modeste et une implantation différente	68
3.4.2	Confirmer le droit d'accès public au site.....	71
3.4.3	Une voie piétonne vers la montagne.....	73
3.4.4	Mieux garantir la pérennité de la réglementation et de l'Accord de développement	76
3.4.5	Autres recommandations de la commission	78
3.4.5.1	Les installations sportives.....	78
3.4.5.2	L'offre en stationnement	79
3.4.5.3	L'impact du projet sur la circulation véhiculaire.....	81
3.4.5.4	Le logement social et abordable	82
3.4.5.5	L'encadrement du développement des grandes propriétés institutionnelles	83
	Conclusion	87

Introduction

Le site de l'ancien Séminaire de philosophie, propriété des Prêtres de Saint-Sulpice jusqu'à récemment et occupé durant plus d'une trentaine d'années par le collège Marianopolis, a été acquis en octobre 2008 par l'entreprise Développement CATO Inc. Celle-ci a l'intention d'y développer un ensemble résidentiel de quelque 325 unités d'habitation. Afin de baliser le développement sur ce site exceptionnel, diverses études ont été réalisées pour le compte des Sulpiciens, de la Ville de Montréal et du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine. L'ensemble de la propriété, d'une superficie de 65 332 mètres carrés, est comprise dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, pour lequel un *Plan de protection et de mise en valeur* était adopté le 28 avril 2009, au terme d'un processus de concertation qui s'est échelonné sur près de quatre ans et d'une consultation publique tenue au printemps 2008 sous les auspices de l'Office de consultation publique de Montréal.

Le projet de transformation du site de l'ancien Séminaire de philosophie est le premier à voir intégralement le jour à la suite de l'approbation du *Plan de protection*.

C'est dans ce contexte que la Ville de Montréal a saisi l'Office de consultation publique de Montréal de ce projet, afin que les deux règlements qui en rendraient possible sa réalisation soient soumis à la consultation publique. Une commission composée de trois personnes a ainsi été constituée; elle rend compte de ses travaux dans le présent rapport.

Le mandat confié à l'Office se distingue par trois traits. En premier lieu, il survient, comme nous l'avons vu, alors qu'existe dorénavant un outil de protection et de mise en valeur de la montagne – le *Plan de protection*. Cela explique en partie pourquoi la majorité des préoccupations et des propos tenus en audience ont porté avant tout sur la conformité du projet dans son ensemble à l'égard des diverses dispositions prévues dans le *Plan de protection*, plutôt que sur l'appréciation du projet lui-même. En second lieu, le mandat porte sur un projet de développement dont les caractéristiques ne sont pas encore totalement fixées; le promoteur et la Ville de Montréal discutent encore de certaines modalités à convenir. Cela permet de comprendre pourquoi peu d'interventions se sont attardées aux aspects architecturaux du projet déposé.

En troisième lieu, dans le contexte où l'encadrement municipal du projet de transformation de l'ancien Séminaire de philosophie a été conçu de manière à permettre au projet d'évoluer, le mandat confié par le conseil municipal à l'Office a été assorti des préoccupations suivantes¹ :

- l'intégrité et la mise en valeur des composantes paysagères dont les talus et les alignements d'arbres;
- la prédominance de l'ancien Séminaire par rapport aux hauteurs, aux volumes et à l'implantation des constructions proposées;
- la qualité des vues internes et externes au site;
- l'offre de stationnement eu égard aux orientations du Plan de transport;
- l'accessibilité du site au public et sa gestion;
- la protection des végétaux durant et après la construction;
- le respect du patrimoine bâti et de la mémoire du lieu;
- la conservation et l'aménagement d'espaces verts correspondant à plus de 80 % de la superficie de la propriété.

L'analyse de la commission tient également compte de l'encadrement réglementaire détaillé au chapitre 1, et elle portera notamment sur les deux projets de règlement également énoncés au chapitre 1. À cela s'ajoute un projet d'Accord de développement liant le promoteur et la Ville et visant à formaliser divers engagements convenus. Pour ce faire, la commission a pu disposer d'une documentation abondante, tant de la part de la Ville que de celle du promoteur. Mentionnons par exemple, en provenance de ce dernier, le document destiné à présenter l'ensemble du projet et intitulé « Projet de mise en valeur du site de l'ancien Séminaire de philosophie, Plan directeur de développement² ».

C'est donc dire que l'objet de la consultation est tout à la fois large et relativement balisé. Les citoyens ont été invités à s'informer et à se prononcer sur toutes les facettes du projet. Les séances publiques d'information ont été tenues par la commission les 4, 5 et 11 mai 2009. Par la suite, cinq séances de présentation des mémoires se sont tenues les 27 et 28 mai, de même que les 1^{er} et 2 juin.

¹ Document 2.6.5.

² Document 3.1.

À la suite des audiences, la commission a entamé la phase finale de son délibéré et rédigé son rapport. Celui-ci est divisé en trois grandes parties. Le premier chapitre décrit le projet de développement et présente l'encadrement réglementaire requis pour permettre sa réalisation. Le second chapitre résume les préoccupations, les attentes et les opinions des citoyens et des organismes, telles qu'elles ressortent des mémoires et des interventions en séance publique. Le troisième chapitre présente l'analyse de la commission, sa position et ses recommandations.

La commission destine son rapport aux élus municipaux, afin de leur communiquer les préoccupations citoyennes et de contribuer, par son analyse, à une prise de décision éclairée quant aux enjeux soulevés par la présente consultation. Son rapport s'adresse également au promoteur, afin de lui permettre, grâce aux préoccupations exprimées, d'améliorer son projet au moyen de solutions appropriées et en harmonie avec l'esprit du lieu. Enfin, le rapport est rendu public pour que les citoyens se l'approprient et y trouvent un instrument de suivi utile au-delà du présent exercice de consultation publique. Rappelons enfin que toute la documentation reçue et produite dans le cadre de la consultation, y compris les transcriptions des séances publiques, est disponible dans le site web de l'Office de consultation publique de Montréal.

1. Le projet de transformation du site de l'ancien Séminaire de philosophie

1.1 La mise en contexte

L'ancien Séminaire de philosophie est situé sur le flanc sud-ouest du mont Royal, en bordure immédiate du parc du Mont-Royal. Il fait partie de l'arrondissement de Ville-Marie qui englobe le centre-ville, le Vieux-Montréal et les quartiers adjacents. Compte tenu de sa situation au flanc de la montagne, il est également compris dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. D'une superficie de 65 332 mètres carrés, cette propriété occupe la quasi-totalité d'un îlot bordé au nord par l'avenue Cedar, au nord-est par le chemin de la Côte-des-Neiges, à l'est par des bâtiments à logements multiples, au sud par le chemin Saint-Sulpice et à l'ouest par l'avenue de Ramezay, bordée de maisons unifamiliales. Il forme en quelque sorte une charnière entre la trame urbaine du centre-ville et le parc du Mont-Royal.

Le site se caractérise par une végétation abondante et une topographie accidentée. On y retrouve deux boisés d'importance, l'un dans la partie nord-ouest, d'une superficie d'environ 10 000 mètres carrés et l'autre, en escarpement, le long du chemin Saint-Sulpice. La dénivellation entre la partie supérieure du site et le chemin Saint-Sulpice, au sud, atteint 33 mètres. La propriété comporte deux accès véhiculaires : le premier au nord, par le chemin de la Côte-des-Neiges, et le second à l'ouest, par la Place de Ramezay.

Le bâtiment du Séminaire de philosophie occupe la partie centrale du terrain. Construit en 1894, il s'agit d'un immeuble de pierre grise de cinq étages, en forme de U. Il a été occupé entre 1974 et 2007 par le collège Marianopolis. À l'arrière se trouve un complexe sportif de trois étages construit en 1984 par le collège. Dans la partie est du site, se trouve également l'ancienne maison des employés, un immeuble de brique de trois étages et de faible dimension. Au total, ces trois édifices occupent une superficie au sol de 5 661 mètres carrés, soit environ 8,7 % du terrain.

À proximité de la propriété se trouvent des institutions importantes telles que l'Hôpital général de Montréal, le Grand Séminaire et le Collège de Montréal.

1.2 L'historique de la propriété et du projet de développement

La propriété de l'ancien Séminaire de philosophie faisait partie du Domaine de la Montagne, acquis par les Messieurs de Saint-Sulpice au XVII^e siècle. À l'époque, il s'agissait d'un vaste ensemble s'étendant du flanc sud-ouest du mont Royal jusqu'à l'actuel boulevard René-Lévesque. Au fil des ans, la propriété a été morcelée à des fins de développement urbain tandis que des rues y étaient percées. Deux grands ensembles demeurent toutefois. D'une part, le Grand Séminaire et le Collège de Montréal situés rue Sherbrooke Ouest, qui constituent le Domaine des Messieurs de Saint-Sulpice, un site historique classé par le gouvernement du Québec en 1982. D'autre part, l'ancien Séminaire de philosophie, établi sur les hauteurs, au-dessus des terres consacrées à l'époque à l'exploitation agricole.

Afin de préparer les étudiants à leur entrée au Grand Séminaire, les Prêtres de Saint-Sulpice fondent en 1876 le Séminaire de philosophie. Celui-ci vise à compléter l'enseignement du Collège de Montréal, dont les classes se terminent en rhétorique. Au début, cette institution est logée à même les locaux du Grand Séminaire. Puis, l'édifice actuel est inauguré en 1894, et le Séminaire y demeure jusqu'au début des années soixante-dix. Par la suite, les Sulpiciens louent la propriété au collège Marianopolis, qui l'occupera de 1974 à 2007. Le collège construit un centre sportif à l'arrière de l'immeuble du Séminaire au début des années 1980. En octobre 2008, la propriété est vendue à l'entreprise Développement CATO Inc., suite à un appel de propositions lancé en mars 2008.

Avant de lancer l'appel de propositions, les Prêtres de Saint-Sulpice ont cherché à caractériser le patrimoine naturel et culturel du site du Grand Séminaire et de celui du Séminaire de philosophie, afin de jeter les bases d'une stratégie de conservation et de mise en valeur. De concert avec la Ville de Montréal et le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCCF), ils ont commandé les trois études professionnelles ci-après, dans le but de documenter la valeur patrimoniale, écologique et archéologique de ces deux propriétés :

- Beaupré et Michaud Architectes, *Empreintes et reliefs du domaine de la Montagne. Étude des valeurs patrimoniales des propriétés des Prêtres de Saint-Sulpice – Domaine des Messieurs de Saint-Sulpice et collège Marianopolis*. Octobre 2006.
- Primula environnement Inc., *Inventaires floristiques et fauniques des milieux naturels des propriétés des Sulpiciens*. Août 2006.
- Ethnoscope. *Domaine des Messieurs de Saint-Sulpice (BiFj-6) et collège Marianopolis. Évaluation du patrimoine archéologique*. Septembre 2006³.

À la suite de ces études, la firme Beaupré et Michaud a produit en février 2007 un document intitulé *Synthèse des études réalisées en 2006 sur les propriétés des Prêtres de Saint-Sulpice*⁴. Ce document a servi en quelque sorte de document principal de référence pour l'élaboration des modalités et exigences de l'appel de propositions lancé en mars 2008. Dans cette *Synthèse*, les auteurs reprennent les principaux constats des études précédentes pour déterminer quelles portions de la propriété du Séminaire de philosophie pourraient accueillir ou non des constructions, et le site est en conséquence découpé en huit zones.

- Les zones 1, 2a et 2b correspondent au boisé et à l'espace gazonné situés dans la partie nord-ouest du site; ces zones devront être conservées, et aucune construction ne devrait y être érigée.
- Les zones 3 (l'escarpement le long du chemin Saint-Sulpice et le boisé qui le recouvre), 2c (au nord-est, vis-à-vis de l'intersection de la rue Cedar et du chemin de la Côte-des-Neiges) et 4b (le grand parterre qui fait face à l'immeuble du Séminaire, en direction sud) sont également fermées à la construction.
- En revanche, les zones 4a (dans le prolongement sud de l'entrée de la Place de Ramezay) et 4c (sud-est du site, correspondant à la plaine gazonnée et à l'ancienne maison des employés) sont jugées constructibles, sous réserve que soit conservée, à l'extrême est de la zone 4c, la crête boisée située derrière l'ancienne maison des employés.

³ Ces trois études sont disponibles sur le site de la commission. Il s'agit respectivement des documents 4.3, 4.4, et 4.5.

⁴ Document 4.1.

1.3 Le concept d'aménagement

En référence au Plan directeur de développement déposé par le promoteur⁷, lui-même appuyé sur les études décrites à la section précédente, le concept d'aménagement proposé pour mettre en valeur le site de l'ancien Séminaire de philosophie s'articule autour de trois caractéristiques principales, succinctement présentées ci-après.

1.3.1 La préservation des milieux naturels et de la qualité paysagère du site

Les boisés au nord-ouest et au sud du site sont préservés, et l'espace situé en façade du Séminaire est exempt de toute construction. Conformément aux conclusions de la *Synthèse des études*, seules les zones 4a et 4c reçoivent de nouvelles constructions, implantées dans un axe est-ouest, soit sur les terrasses bordant de part et d'autre l'immeuble du Séminaire. Des habitations unifamiliales prévues à l'ouest du site empiètent cependant sur la zone 2b, en raison de la volonté de protéger une double rangée d'arbres au sud de la zone 4a.

1.3.2 La restauration et la mise en valeur de l'ancien Séminaire

Le caractère original du bâtiment de l'ancien Séminaire doit être conservé, et restauré au besoin; les éléments significatifs qui le caractérisent doivent être mis en valeur. Par ailleurs, la volumétrie et l'implantation des nouveaux immeubles doivent faire en sorte de préserver la prédominance du Séminaire.

1.3.3 Une architecture harmonisée avec le bâtiment existant

En dialogue avec le Séminaire, le parti architectural privilégie une architecture d'inspiration classique, de facture sobre et dépouillée. La maçonnerie de pierre grise est ainsi retenue pour l'ensemble des façades. Une généreuse fenestration agrémenté les constructions neuves et met en valeur la nature environnante. La rythmique des ouvertures, du corps principal et du couronnement est marquée de manière à dialoguer discrètement avec le bâtiment existant du Séminaire. La majorité des balcons sera

⁷ IBI/DAA, Projet de mise en valeur du site de l'ancien Séminaire de philosophie, Plan directeur de développement, rapport final révisé, avril 2009, document 3.8.

intégrée en creux dans les façades, à la manière de loggias. Enfin, des toits terrasses seront offerts sur tous les bâtiments.

1.4 Le projet

En référence au concept énoncé précédemment, le projet de développement du site de l'ancien Séminaire de philosophie se concrétise par la réalisation de cinq ensembles résidentiels d'environ 325 unités, un investissement totalisant quelque 300 millions de dollars. Le projet de développement est assujéti aux dispositions du Code civil du Québec en ce qui touche à la copropriété divise des immeubles. Il prévoit en effet que les unités seront détenues en copropriété divise, tandis que les espaces verts et paysagers seront détenus conjointement par l'ensemble des copropriétaires et constitueront les parties communes.

1.4.1 Les bâtiments

Les cinq ensembles résidentiels totalisant quelque 325 unités sont composés des bâtiments décrits ci-dessous.

- L'immeuble de l'ancien Séminaire de philosophie serait réaménagé pour abriter une cinquantaine d'unités d'habitation. La volumétrie d'ensemble et les façades extérieures seraient cependant préservées et restaurées. Les escaliers de secours ajoutés aux extrémités du bâtiment seraient éliminés, de même que l'appentis à l'angle nord-ouest du bâtiment. Les portes de bois des entrées principales seraient conservées et restaurées, et il en ira de même des mansardes recouvertes de tuiles d'ardoise sur toutes les façades, des vitraux, et des éléments architecturaux décoratifs ornant la galerie principale. L'intérieur a subi d'importantes transformations à l'arrivée du collège Marianopolis, transformations qui en ont banalisé le charme d'antan, à l'exception des escaliers – notamment l'escalier principal – qui ont conservé leur cachet. Ces escaliers seraient restaurés et mis en valeur. La chapelle, pour sa part, serait réhabilitée et ses composantes décoratives et architecturales, restaurées sur la base de l'étude de valeur patrimoniale effectuée par la firme Beaupré et Michaud⁸.
- Le complexe sportif situé derrière l'ancien Séminaire serait démoli pour faire place à un édifice construit dans les limites de l'emprise du bâtiment actuel. Il s'agit du bâtiment F illustré à la figure 2 ci-dessous. Cet immeuble, qui comporterait quelque 120 unités de logement, est conçu en « U »,

⁸ Beaupré et Michaud Architectes, *Ancien séminaire de philosophie, chapelle et maison des employés, intérêt patrimonial*, avril 2009, document 3.5.

de manière à former une cour intérieure s'ouvrant sur la façade arrière du Séminaire. Ce bâtiment aurait une hauteur de sept étages, équivalente à celle du Séminaire. Toutefois, afin de préserver la vue du Séminaire à partir de l'avenue Cedar, deux percées seraient réalisées par le rabaissement à six étages de deux portions de ce bâtiment.

- Dans le prolongement de la Place de Ramezay, on prévoit la construction, de part et d'autre d'un chemin d'accès privé, de dix résidences unifamiliales de type villa, de trois et de trois étages et demi. Chacune de ces résidences bénéficiera d'un espace privé en cour avant et en cour arrière. Toutefois, les mêmes mesures de conservation prévues pour le reste du site s'appliqueraient, y compris une « zone de protection d'un rayon de 4,5 mètres au périmètre de tout arbre de valeur existant »⁹.
- À l'est de la propriété, on projette la réalisation de 120 unités de logement dans trois volumes de sept, huit et neuf étages. Du côté nord, il y aurait deux immeubles (C1 et C2) de sept et de huit étages, comptant respectivement 34 et 39 unités, implantés dans l'alignement de la façade sud de la chapelle de l'ancien Séminaire. Un troisième bâtiment de neuf étages, le bâtiment D comprenant 47 unités, serait construit à l'extrémité est du site sur l'emplacement de l'ancienne maison des employés, qui serait démolie.
- Enfin, l'ensemble E composé de trois bâtiments de cinq étages serait construit le long du talus arborescent bordant la limite sud-est de la propriété, au-dessus du chemin de Saint-Sulpice. Ces bâtiments compteraient 24 unités disposées en maisonnettes superposées.

Outre les bâtiments eux-mêmes, le complexe résidentiel serait complété par la construction d'une piscine et par l'aménagement d'un stationnement souterrain de 656 places situé à l'arrière du Séminaire et sous les nouveaux édifices projetés dans la zone est du site. La superficie au sol totale du nouvel ensemble résidentiel serait de 9 823 mètres carrés, contre 5 661 mètres carrés actuellement.

⁹ Document 3.1, page 17.

Figure 2 : les constructions projetées et leur implantation sur le site.



Source : Groupe IBI/DAA, *Projet de mise en valeur du site de l'ancien Séminaire de philosophie, Plan directeur de développement*, rapport final révisé, 20 avril 2009, page 16.

Dans le cadre des discussions entre la Ville et le promoteur, certaines modifications ont été apportées au projet. Ainsi, la clinique médicale prévue initialement a été retirée. Les bâtiments C, D et E ont été déplacés plus à l'est, afin de dégager l'édifice du Séminaire. La hauteur du bâtiment C1 a été ramenée à sept étages afin de préserver la prédominance du Séminaire. La hauteur du bâtiment F, établie au départ à huit étages, a été ramenée à six et sept étages dans le but de maintenir la visibilité du couronnement du Séminaire à partir de l'avenue Cedar. Enfin, une villa a été éliminée et les autres ont été déplacées vers le nord afin de conserver la double rangée d'arbres située au sud des terrains de tennis actuels.

1.4.2 L'aménagement paysager et le couvert végétal

Bien que toutes les composantes paysagères ne soient pas encore totalement fixées, un plan d'aménagement paysager a été proposé par le promoteur. Ce plan prévoit la consolidation des zones tampons, du bois situé au nord-ouest et du talus boisé le long du chemin Saint-Sulpice. De plus, dans le cadre de son projet de développement, le promoteur souhaite préserver l'esprit des lieux et en

conserver les éléments historiques d'importance. C'est ainsi que les éléments commémoratifs – la croix, la grotte et la statue du Sacré-Cœur – seront préservés sur le site et intégrés à l'aménagement. En outre, ils demeureront accessibles au public.

Le concept d'aménagement paysager intègre plusieurs éléments naturels du site et en assure la continuité :

- la conservation du parterre faisant face au Séminaire et de la clairière du nord-ouest pour usage multifonctionnel;
- la conservation et le prolongement des allées d'arbres;
- la plantation d'arbres et d'alignements d'arbres le long des trottoirs et des allées piétonnes; et
- la mise en valeur de l'affleurement rocheux près de l'entrée Ramezay.

Parmi les nouveaux éléments proposés par le plan d'aménagement paysager, on compte :

- reboiser les zones tampons;
- implanter de nouveaux jardins formels dans l'esprit du paysage sulpicien: un verger, un jardin de réflexion, et un jardin potager;
- aménager des patios, des jardins-terrasses et des placettes communes aux abords des nouveaux bâtiments;
- aménager un bassin linéaire dans l'espace situé entre les bâtiments C1 et C2 d'une part, et E de l'autre; et
- aménager trois ensembles de terrasses et jardins privés en façade ou sur le toit des bâtiments à logements multiples.

Une étude d'impact sur les arbres a été réalisée afin de guider la conception du projet, dans l'objectif de caractériser les arbres du site, et de « ... classifier les arbres de façon à aider les concepteurs du projet à garder les impacts au minimum »¹⁰. Il ressort de cette étude que le site compte 1 966 arbres. De ce nombre, il faudrait en abattre 97 en raison des travaux, et 14 en raison de leur dépérissement. Par contre, 29 arbres pourront être transplantés.

¹⁰ IBI/DAA, *Étude des impacts sur les arbres du plan directeur de développement*, Document 3,4, page 4.

1.4.3 La circulation véhiculaire et piétonne sur la propriété, et l'accès public

Les accès véhiculaires projetés seraient aux mêmes endroits que les accès actuels, à savoir depuis le chemin de la Côte-des-Neiges pour se rendre vers le bâtiment F et vers le côté est du Séminaire, et ainsi rejoindre les entrées du stationnement souterrain, et depuis la Place de Ramezay pour desservir les résidents des villas. Les deux voies véhiculaires ne communiqueront pas, ce qui éliminerait de ce fait la circulation de transit sur le site.

Par ailleurs, une étude de circulation réalisée pour le compte du promoteur¹¹ a conclu qu'aucun achalandage supplémentaire n'est à prévoir sur le réseau routier avoisinant, puisque les débits véhiculaires seraient pratiquement les mêmes qu'à l'époque du collège Marianopolis.

Pour les piétons, l'accès public à la propriété sera maintenu. Les sentiers seront aménagés pour permettre une circulation piétonne tantôt publique, tantôt semi-privée. Les escaliers seront réparés et des sentiers nord-sud permettront de maintenir le cheminement public vers la montagne.

1.4.4 Le stationnement

Le promoteur propose d'aménager un total de 656 espaces de stationnement, destinés à combler à la fois les besoins des futurs résidents et des visiteurs. Ce nombre de cases est justifié selon lui par l'absence de rues sur le site, et par le fait qu'il n'est pas facile de stationner dans les rues avoisinantes en raison des nombreuses périodes d'interdiction.

La totalité des cases de stationnement serait aménagée en souterrain, soit sous le bâtiment F, soit dans la partie est du site, sous l'emprise des bâtiments multiplex et des maisonnettes superposées (C1, C2, et E). En outre, chaque villa disposera d'un garage de deux places où les résidents pourront stationner leurs voitures. Par contre, le stationnement sera interdit sur les voies d'accès, où seuls des espaces de débarcadères sont prévus.

¹¹ CIMA+, Étude de circulation, février 2009, document 3.3.

1.4.5 La protection des vues

Le site du Séminaire se trouve sur le parcours de cinq vues d'intérêt identifiées à partir ou en direction du mont Royal. Le promoteur a analysé l'impact du projet sur ces vues et en a conclu que l'impact sera pratiquement nul. En effet, le projet ne serait perceptible qu'à partir de l'escalier Trafalgar et de l'intersection de l'avenue Cedar et du chemin de la Côte-des-Neiges. Dans ce dernier cas toutefois, la vue serait respectée puisque la cote altimétrique de 124 mètres établie pour cette vue n'est pas atteinte, sauf par le bâtiment D.

1.5 L'encadrement réglementaire

Les principaux règlements et politiques ayant une incidence sur le projet de transformation du site de l'ancien Séminaire de philosophie sont les suivants :

- le Plan d'urbanisme de Montréal;
- le règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie;
- le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*, de même que le règlement qui en découle;
- la Loi sur les biens culturels, du fait que le projet est situé au sein de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal;
- la Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels, et les dispositions du Plan d'urbanisme qui s'y rapportent; et
- la Charte de Montréal, puisque le conseil municipal a adopté le projet en vertu de l'article 89, alinéa 5, de la Charte.

De plus, les documents officiels suivants ont été pris en compte :

- Le *Plan de transport* de la Ville de Montréal, rendu public en 2008;
- La *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, publiée en 2005.

1.5.1 Les principales dérogations au Plan d'urbanisme

Le Plan d'urbanisme de Montréal touche le projet de transformation du Séminaire. D'une part, ce projet y déroge sur divers aspects. D'autre part, le Plan prescrit des dispositions normatives à respecter dans le cadre de son élaboration.

- **L'usage institutionnel.** Actuellement le site est classé « Grand équipement institutionnel », ce qui exclut qu'il soit affecté à un usage résidentiel¹².
- **Les secteurs d'emploi.** Le Plan d'urbanisme identifie le site comme « secteur d'emplois institutionnels »¹³, ce qui est, de nouveau, incompatible avec une occupation résidentielle.
- **Les hauteurs.** Le Plan d'urbanisme reconnaît le bâti existant, mais il limite pour l'avenir la hauteur à 25 mètres¹⁴. Certains bâtiments prévus au projet dépassent cette hauteur maximale.
- **La reconnaissance patrimoniale.** Le secteur est actuellement classé « Grande propriété à caractère institutionnel ». Ce classement implique un resserrement de la protection, principalement dans le cadre des travaux de transformation¹⁵.
- **La protection du mont Royal.** Le document complémentaire au Plan d'urbanisme contient des dispositions particulières couvrant le patrimoine bâti et naturel de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (AHNMR), dont l'ancien Séminaire fait partie. Ces dispositions ont été enrichies récemment par suite de l'adoption du règlement 04-047-60, qui contribue à la mise en œuvre du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*. On trouvera dans le document complémentaire :
 - des critères relatifs au maintien des vues. La section 5.1.3 indique qu'il faut « tendre à maintenir les vues » entre le mont Royal et le fleuve;
 - des critères relatifs à la protection des caractéristiques architecturales, historiques, paysagères et naturelles de l'AHNMR (articles 6.1.1 à 6.1.5);
 - des critères relatifs aux écoterritoires. Le site du Séminaire de Philosophie étant situé au sein de l'écoterritoire « Le sommet et les flancs du mont Royal », il est visé par ces

¹² Plan d'urbanisme de Montréal, carte 3.1.1.

¹³ Plan d'urbanisme de Montréal, 2004, carte 2.4.1.

¹⁴ Plan d'urbanisme de Montréal, 2004, Partie II, arrondissement de Ville-Marie.

¹⁵ Plan d'urbanisme de Montréal, 2004, Action 15.1, page 152.

- dispositions. Celles-ci se retrouvent à la section 6.4 du document complémentaire au Plan d'urbanisme;
- de façon plus générale, le document complémentaire impose un quasi-moratoire sur le développement des grandes propriétés institutionnelles (articles 6.1.0.1 et 6.1.0.2) d'ici la négociation d'un plan de développement avec la Ville de Montréal, et ce, conformément à l'approche municipale à l'égard des grandes propriétés institutionnelles. Cette approche sera expliquée plus avant.

1.5.2 Les principales dérogations au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie

Le projet de développement du site du Séminaire de philosophie comporte certaines dérogations au règlement d'urbanisme de Ville-Marie. Nous verrons ici quelles en sont les plus notables.

- **L'usage prescrit.** À l'annexe A du règlement, l'usage prescrit pour la propriété est E.4(3), c'est-à-dire « Équipement éducatif et culturel » (article 344). Cet usage est incompatible avec la vocation résidentielle prévue.
- **Les hauteurs.** En vertu des articles 9 et 10 du règlement d'urbanisme, et de la carte des hauteurs permises (annexe A du règlement de Ville-Marie), la hauteur maximale prescrite est de 23 mètres. Cette hauteur est calculée à la verticale, à partir du niveau naturel du sol. Le nombre maximum d'étages permis est de 5, et le nombre minimum d'étages permis est de 4. Diverses portions du projet dérogent à cette règle : certains bâtiments seraient plus hauts et les villas unifamiliales, plus basses.
- **Le mode d'implantation.** D'après la carte de l'annexe A portant sur les modes d'implantation, le règlement d'urbanisme ne permet que les habitations isolées, jumelées ou contiguës. La configuration des immeubles prévus ne correspond pas toujours à cette typologie.
- **Le nombre de cases de stationnement.** En vertu de l'article 605 du règlement d'urbanisme, les bâtiments résidentiels de plus de trois logements ont droit à 1,5 unité de stationnement par logement. D'après la Ville de Montréal, pour un ensemble de 324 logements, cela se traduit par un total de 491 unités de stationnement¹⁶, plutôt que les 656 cases proposées par le promoteur.

¹⁶ Selon l'évaluation de la Ville de Montréal, document 4.6.

1.5.3 Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal

Le *Plan de protection*, adopté le 28 avril 2009, est le fruit d'une longue démarche à laquelle a été associée une table de concertation regroupant plusieurs intervenants, dont les propriétaires des institutions situées sur la montagne ou sur ses flancs. Il a en outre fait l'objet d'une consultation publique sous l'égide de l'Office de consultation publique de Montréal, dont le rapport a été rendu public en juillet 2008.

Le *Plan de protection* vise trois grands objectifs :

- assurer la protection et la mise en valeur du mont Royal, par l'élaboration d'un ensemble de mesures destinées à en protéger les éléments d'intérêt;
- rendre la montagne accessible et accueillante, notamment par l'amélioration de ses accès;
- réunir les conditions nécessaires à la protection et à la mise en valeur du mont Royal, en faisant connaître la qualité et la diversité de son patrimoine et en s'efforçant de sensibiliser tous les acteurs à la nécessité de le protéger.

À partir de ces prémisses, le *Plan de protection* introduit plusieurs régimes de protection et de mise en valeur, selon le type de milieu (milieux naturels, milieux construits et aménagés, paysages et vues), et selon les terrains d'application (parcs, dont celui du Mont-Royal, grands ensembles institutionnels, milieu résidentiel privé).

En ce qui a trait aux milieux naturels et à la biomasse, il propose de les préserver, de renforcer le couvert végétal et d'augmenter la biomasse partout sur le territoire de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, y compris les terrains privés et institutionnels. À l'égard des milieux construits et aménagés, il propose un encadrement plus serré du cadre bâti, à partir du constat que la montagne approche de sa « capacité limite »¹⁷ à accueillir de nouvelles constructions. En ce qui touche à la protection des paysages et des vues, il avance la nécessité de « tendre à maintenir les vues »¹⁸ jugées d'intérêt en direction du mont Royal ou à partir de celui-ci, sur la base d'un seuil déterminé de cote altimétrique; il incite en outre à un traitement plus soigné des toits et des couronnements des édifices

¹⁷ *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*, avril 2009, page 31, document 6.1.

¹⁸ Ainsi que le formule l'article 5.1.3 du document complémentaire du Plan d'urbanisme de Montréal.

qui entourent la montagne, dans une perspective de protection des vues identifiées. Quant aux paysages, il propose d'en faire une caractérisation d'ensemble, de façon à mettre en place par la suite les mécanismes nécessaires à leur protection.

La Ville de Montréal a l'intention de mettre en œuvre de diverses manières le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*. Plus particulièrement, elle a intégré au Plan d'urbanisme les modes de protection proposés, par le biais du document complémentaire, de façon à orienter la révision des règlements d'urbanisme des arrondissements qui entourent la montagne.

Les grandes propriétés institutionnelles, y compris les cimetières, occupent la plus grande partie du territoire de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. C'est pourquoi l'approche municipale à l'égard des propriétaires institutionnels constitue un élément important du *Plan de protection*. La Ville a donc élaboré une stratégie spécifique à leur égard pour faciliter la mise en œuvre de son *Plan de protection*.

En gros, cette stratégie en est une de « développement encadré ». Elle est fondée sur la planification du développement que les institutions prévoient réaliser sur leur propriété. Cette planification devra être faite en concertation avec l'administration municipale, qui leur propose une démarche en quatre temps.

- 1) D'abord, la négociation d'un plan de développement avec chacune des institutions, si ce n'est déjà fait.
- 2) Ensuite, la négociation avec les institutions d'un accord de développement. Cet accord de développement visera notamment à concrétiser les engagements que les institutions ont déjà pris lorsqu'elles ont signé le Pacte patrimonial du Mont-Royal¹⁹.
- 3) Puis, l'introduction dans le document complémentaire du Plan d'urbanisme du règlement qui découlera de cette négociation, après l'avoir soumis à la consultation publique.

¹⁹ Le Pacte patrimonial a été signé le 7 février 2008. En vertu de celui-ci, les institutions installées sur le pourtour de la montagne ont pris un certain nombre d'engagements relatifs à la protection et à la mise en valeur de leur propre patrimoine naturel ou culturel. Au total, 14 propriétaires institutionnels ont signé le Pacte, y compris les Prêtres de Saint-Sulpice. En vertu de ce pacte, ceux-ci ont pris deux engagements relatifs à la propriété du Séminaire de philosophie. Le premier est d'assurer l'intégrité et la conservation des deux boisés. Le second est de faire en sorte qu'ils acquièrent un statut de protection à long terme (document 5.4.1.1.).

4) Enfin, l'imposition d'un quasi-moratoire sur tout projet d'expansion jusqu'à la conclusion de ce plan de développement.

Six propriétés institutionnelles sont couvertes jusqu'à maintenant par des règlements spécifiques et par des Accords de développement.

L'encadrement municipal du projet de transformation du site du Séminaire de philosophie découle également de cette approche, même s'il ne s'agit plus d'une propriété institutionnelle.

1.5.4 Le décret de 2005 créant l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (AHNMR)

C'est en 2005 que le gouvernement du Québec a désigné par décret le mont Royal comme arrondissement historique et naturel. Cette désignation a été effectuée en vertu de la Loi sur les biens culturels; elle prévoit que tout projet de développement au sein du territoire couvert par l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal doit obtenir l'autorisation préalable du MCCCCF, qui administre la loi. C'est le cas du projet de transformation du site du Séminaire de philosophie.

Le MCCCCF a participé avec la Ville de Montréal à l'évaluation du projet, dans le cadre d'une procédure de guichet unique.

1.6 Les deux projets de règlement à l'étude

Compte tenu des dérogations à la réglementation actuelle et des prescriptions issues du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*, la Ville de Montréal propose deux projets de règlement qui permettraient la réalisation du projet tout en l'encadrant par un ensemble de dispositions normatives. Les grandes lignes de ces deux projets sont exposées ci-dessous.

1.6.1 Le règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal (P-04-047-78)

Ce projet de règlement modifie le Plan d'urbanisme de la façon suivante :

- Il permet dorénavant un usage résidentiel du site du Séminaire, tout en désignant le secteur comme un « secteur de valeur exceptionnelle ».

- Il précise les limites de hauteurs afin de les conformer aux différentes hauteurs des constructions prévues par le projet, soit entre 14 et 30 mètres.
- Il fixe le taux d'implantation à 15,5 %, de façon à le rendre conforme aux superficies au sol envisagées par le projet.
- Il enchâsse les deux zones boisées, les zones tampons au nord et à l'est du site, le parterre devant le Séminaire et son prolongement vers l'ouest, comme zones interdites à la construction.

1.6.2 Le règlement autorisant la démolition et la construction de bâtiments ainsi que la transformation et l'occupation à des fins d'habitation de l'ancien Séminaire de philosophie situé au 3880, chemin de la Côte-des-Neiges(P-09-022)

L'essentiel de ce projet de règlement est conçu de telle sorte qu'il ne fige pas le projet mais vise plutôt à permettre son évolution à l'intérieur d'un cadre qui offre des balises en vue de sa réalisation. En voici les principaux éléments.

- **L'usage.** Seul l'usage « habitation » est autorisé (article 5). Cet article est concordant avec la modification proposée au Plan d'urbanisme.
- **Le taux d'implantation.** Le taux maximum d'implantation est de 15,5 %. (article 6). C'est moins que ce que permet actuellement le règlement d'urbanisme (70 %), mais plus que l'implantation au sol des bâtiments actuels, qui est de 8,7 %.
- **La densité.** Le coefficient d'occupation du sol (COS)²⁰ maximum serait de 1,0 (article 7).
- **L'usage de la chapelle.** L'aménagement résidentiel est interdit dans l'ancienne chapelle (article 8), qui devra servir d'espace collectif pour les futurs occupants.
- **La protection des zones de conservation.** La construction et la rénovation ne sont permises que dans les « zones de construction et secteur de hauteur », conformément à l'annexe C du projet de règlement (article 10). Rappelons qu'au moment de l'appel de propositions lancé par les Sulpiciens, le terrain avait été découpé en zones de conservation et zones de construction. Les articles 9 à 12 ont pour but de confirmer en bonne partie ce découpage, et de réitérer que la construction n'est permise que dans les zones dites de construction.

²⁰ Le COS est le rapport entre la superficie totale des planchers d'un édifice et la superficie du terrain qu'il occupe.

- **Les hauteurs.** La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 14 à 30 mètres selon les endroits (article 10), tandis que la volumétrie actuelle du Séminaire devra être préservée (article 12), sauf pour une construction hors toit abritant un équipement mécanique ou un espace habitable.
- **Le nombre maximum d'espaces de stationnement.** L'article 22 du projet de règlement permet que le nombre total d'unités de stationnement dépasse de 15 % le nombre autorisé par le règlement d'urbanisme de l'arrondissement. Selon l'évaluation de la Ville, cela se traduirait par 565 unités de stationnement, incluant celles des villas unifamiliales²¹
- **L'aménagement paysager.** Les articles 24 à 30 obligent le promoteur à présenter un plan d'aménagement paysager lorsqu'il demandera ses permis. Cette demande est assortie d'un ensemble d'exigences, notamment :
 - le respect des caractéristiques végétales des zones de conservation;
 - le respect des aménagements associés aux monuments commémoratifs;
 - l'aménagement d'un réseau de sentiers pour maintenir le lien avec le parc du Mont-Royal et pour permettre l'accès public aux lieux d'intérêt du site;
 - la mise en place de mesures de contrôle en vue de protéger le maximum possible d'arbres;
 - l'obligation de planter deux arbres pour chaque arbre abattu;
 - l'obligation d'assurer l'entretien sylvicole.
- **La conservation patrimoniale.** Les articles 31 à 35 prescrivent la conservation de l'enveloppe architecturale du Séminaire de philosophie, de la chapelle et de ses éléments patrimoniaux (dont les vitraux), des escaliers intérieurs et des entrées principales. Il précise également que les monuments commémoratifs doivent être maintenus et restaurés.
- **L'évaluation de la qualité du projet.** L'article 42 impose des critères supplémentaires d'examen de la qualité du projet au moment d'émettre les permis requis. Parmi les critères, mentionnons :
 - la prédominance du bâtiment du Séminaire;
 - le traitement architectural de l'ancien Séminaire;
 - la « qualité » des vues panoramiques vers la montagne, la ville et le fleuve;
 - l'aménagement soigné des toits, si possible des toits verts.

²¹ Document 4.6.

1.7 La proposition d'Accord de développement

L'Accord de développement est une entente contractuelle que devront conclure le promoteur et la Ville, et dont l'objectif est de formaliser l'engagement du promoteur à mettre en valeur les éléments patrimoniaux de la propriété et à favoriser l'accessibilité à la montagne. Cette disposition contractuelle s'inscrit dans la poursuite des objectifs du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*, et doit être approuvée par le conseil municipal.

Le projet d'Accord comporte divers éléments.

- La protection et la mise en valeur des bois d'intérêt et de l'aire gazonnée. Pour ce faire, une servitude de non-construction est instituée sur ces boisés; un programme d'intervention relatif à l'entretien des boisés est demandé au promoteur. Ce programme vise la conservation de la biodiversité.
- L'accessibilité au site et à la montagne. Pour ce faire, l'Accord stipule que le promoteur devra déposer un plan d'aménagement des sentiers piétonniers reliant le chemin Saint-Sulpice à celui de la Côte-des-Neiges et aux monuments commémoratifs, qu'il devra maintenir et entretenir.
- La conservation et la mise en valeur du patrimoine. Cela comprend l'application de mesures de protection de la chapelle, la mise en valeur des monuments commémoratifs, un projet commémorant la présence des Sulpiciens, et l'établissement d'une servitude en faveur de la Ville à l'égard de la chapelle.

En outre, le promoteur s'engage, par le projet d'Accord de développement, à introduire dans les futures déclarations de copropriété les obligations qui lui incombent en vertu de cet Accord, de telle sorte que les futurs copropriétaires devront à leur tour les respecter.

1.8 L'approbation référendaire

Le projet de *Règlement autorisant la démolition et la construction de bâtiments ainsi que la transformation et l'occupation à des fins d'habitation de l'ancien Séminaire de philosophie situé au 3880, chemin de la Côte-des-Neiges (P-09-022)* est présenté en vertu de l'article 89 de la Charte de Montréal. Le paragraphe 5 du premier alinéa de l'article 89 de la Charte permet au conseil municipal

de Montréal d'autoriser par règlement la réalisation d'un projet « dont le site envisagé est situé dans un arrondissement historique et naturel », ce qui est le cas du dossier à l'étude. Par ailleurs, l'article 89.1 de la Charte stipule que les projets présentés en vertu du paragraphe 5 de l'article 89 sont susceptibles d'approbation par un référendum, au moins en partie.

En conséquence, la Ville de Montréal a identifié les éléments suivants du projet de règlement P-09-022 comme étant susceptibles d'approbation référendaire :

- la densité (article 7);
- l'usage de la chapelle (article 8);
- la hauteur (articles 10 à 13);
- l'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs (articles 15, 16 paragraphes 1 à 3, article 17);
- les accès et les stationnements (articles 19 à 23);
- l'aménagement paysager et les espaces libres.

1.9 L'opinion des comités consultatifs et l'opinion préliminaire de la Commission des biens culturels

Tour à tour, le Comité consultatif d'urbanisme, le Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme et le Conseil du patrimoine se sont penchés sur une première version du projet de développement du site du Séminaire de philosophie. Il en ressort l'évaluation suivante.

Le Comité consultatif d'urbanisme²² a remis son avis le 21 janvier 2009. Il recommande l'approbation du projet à certaines conditions, notamment que soient respectées avec exactitude les zones de développement telles qu'elles ont été déterminées par les études qui ont précédé l'appel de propositions. Il demande également que soit mieux respectée la prédominance de l'ancien Séminaire en augmentant les dégagements autour de l'immeuble.

²² Document 2.4.4

Le Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme (CAU) a remis son avis le 20 janvier dernier²³. Il juge que le projet déposé n'est pas satisfaisant dans la forme qui lui a été présentée, et qu'un raffinement de la proposition s'impose.

Dans son avis, le CAU s'oppose au débordement du projet sur certaines zones de conservation. Il suggère que le concept de développement s'articule mieux autour du bâtiment du Séminaire, il questionne la pertinence des villas unifamiliales, et propose une expression architecturale « résolument contemporaine ». Finalement, il considère trop élevé le nombre de cases de stationnement prévu par le promoteur.

Le Conseil du patrimoine de Montréal a remis son avis le 28 janvier 2009²⁴. Il a émis un avis défavorable au projet tel que présenté et recommande qu'il soit modifié. Tout en acceptant que la vocation du site devienne dorénavant résidentielle, il considère le projet trop dense « compte tenu de la capacité des lieux, portant ainsi atteinte à leur mémoire, à la relation exceptionnelle entre le patrimoine bâti, le patrimoine naturel et le paysage ». Il suggère entre autres de limiter les nouvelles constructions aux zones considérées comme constructibles, de préserver la prédominance de l'immeuble du Séminaire en revoyant la hauteur et l'implantation des immeubles voisins, et enfin de diminuer le nombre de cases de stationnement.

Le projet de transformation du site du Séminaire de philosophie a également été examiné par la Commission des biens culturels, qui a émis un avis préliminaire le 3 mars 2009. La Commission se dit favorable au projet à plusieurs égards, notamment parce qu'il propose une utilisation jugée « pertinente » du site. Toutefois elle considère que le projet « n'a pas encore atteint le niveau de maturité qui le rendrait intégralement acceptable ». Elle invite donc le promoteur à raffiner et à préciser sa position, notamment en ce qui a trait à la volumétrie, à l'implantation et à la protection de la végétation²⁵. Toutefois, le ministère insiste sur le fait que cet avis préliminaire ne constitue pas une autorisation au sens de la Loi sur les biens culturels. L'avis final du ministère sera transmis à la fin de la démarche en cours.

²³ Document 2.4.5.

²⁴ Document 2.4.6.

²⁵ Lettre adressée au promoteur par M. Denis Delangie, du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine, 11 mars 2009, document 2.4.7.

2. Les préoccupations, les attentes, et les opinions des citoyennes et des citoyens

La consultation publique sur le projet de développement du site de l'ancien Séminaire de philosophie s'est déroulée en deux étapes.

Dans un premier temps, trois séances publiques d'information ont eu lieu les 4, 5 et 11 mai dernier. La première avait comme objectif de permettre une présentation générale du projet et de son encadrement réglementaire. La deuxième, à caractère thématique, visait à présenter le projet à la lumière des objectifs municipaux en matière de protection des milieux naturels, tandis que la troisième, à caractère thématique également, abordait le projet sous l'angle des objectifs et des politiques montréalaises en matière de protection du patrimoine bâti. Quelques centaines de personnes ont assisté à ces séances d'information, et une soixantaine d'entre elles ont questionné les représentants du promoteur ou ceux de la Ville de Montréal.

Dans un deuxième temps, cinq séances d'audition de mémoires ont eu lieu : le 27 mai, le 28 mai en après-midi et en soirée, ainsi que les 1^{er} et 2 juin. La commission a écouté 37 présentations, dont 26 étaient accompagnées d'un mémoire, tandis que 11 étaient des présentations orales, sans mémoire. De plus, la commission a reçu 23 mémoires sans présentation orale. Au total, 60 personnes ou organismes ont exprimé leur point de vue.

Les opinions exprimées à propos du projet de transformation du site de l'ancien Séminaire de philosophie sont très partagées. Sur les 60 mémoires ou présentations orales adressées à la commission, 39 s'opposent au projet, tout au moins dans sa forme actuelle, tandis que 16 se déclarent favorables à celui-ci. Cinq autres personnes ou organismes ne se sont pas prononcés formellement sur le projet lui-même, leur message portant plutôt sur diverses considérations à prendre en compte dans le cadre de sa réalisation.

Les points de vue et les opinions des citoyens se regroupent autour de trois thèmes généraux.

En premier lieu, plusieurs positions exprimées ont porté sur le bien-fondé ou sur la recevabilité du projet, notamment en relation avec sa localisation au sein de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, et avec les politiques municipales visant la protection et la mise en valeur du mont Royal.

En second lieu, diverses interventions ont porté sur la qualité du projet lui-même, ou sur l'impact de certains de ses aspects : sa taille, ses conséquences sur les vues ou sur l'accès du public au site, l'avenir des installations sportives, ou encore les questions relatives au stationnement et à la circulation dans le voisinage.

Enfin, plusieurs personnes ont formulé des propositions visant à modifier le projet présenté, ou à opter pour une démarche différente de celle qui est actuellement retenue.

La présente partie du rapport de la commission tentera de brosser une synthèse objective des opinions des organismes et des citoyens, en les regroupant autour de ces trois grands thèmes.

2.1 Le bien-fondé du projet de transformation du site de l'ancien Séminaire de philosophie

De prime abord, certains intervenants font remarquer que le projet de transformation du site de l'ancien Séminaire de philosophie est le premier projet d'importance soumis formellement aux règles du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*, dont l'adoption par le conseil municipal de Montréal remonte au 28 avril dernier. La façon dont ce dossier sera analysé et traité pourrait faire, en quelque sorte, jurisprudence à l'égard des futurs projets de développement sur la montagne. Comme l'expliquent les Amis de la montagne : « il deviendra la référence pour tous les autres projets à venir²⁶ ».

Ainsi selon certains intervenants, toute dérogation accordée pouvant affecter l'intégrité du mont Royal, dont celles qui sont requises pour ce projet, « créera un précédent qui sera incontestablement

²⁶ Amis de la Montagne, document 8.19, page 7.

utilisé dans l'avenir²⁷ ». C'est à partir d'un tel constat que plusieurs personnes ont questionné la recevabilité même du projet.

La recevabilité du projet

La majorité des opinions entendues par la commission étaient de nature plutôt générale. Plutôt que de discuter de tel ou tel aspect du projet, on s'est attaché à prendre une position d'ensemble, soit favorable, soit défavorable, et à déployer une argumentation destinée à étayer cette position. D'emblée, toutes les personnes entendues prennent en compte le caractère exceptionnel du site et de son emplacement sur les flancs du mont Royal. Tous et toutes conviennent également, de façon explicite ou implicite, qu'il est nécessaire de protéger le patrimoine naturel, historique et culturel du mont Royal. Là s'arrête toutefois le consensus. La gamme des positions exprimées va de l'acceptation totale et inconditionnelle du projet de transformation du site du Séminaire à son rejet sans appel.

Certains intervenants affirment que l'évaluation des divers aspects du projet est prématurée. Il importe de déterminer d'abord s'il apparaît recevable, ou plus précisément s'il est compatible avec les objectifs énoncés en matière de protection du mont Royal. Une intervenante écrit : « la véritable question, pour ne pas dire la seule question, devrait être sur la recevabilité ou non d'un tel projet²⁸ ». Selon une autre citoyenne, « Il s'agit d'un projet majeur sur un site patrimonial protégé. Il s'agit de savoir si un tel projet respecte l'esprit d'un arrondissement historique et naturel²⁹ ».

Certains répondent sans hésitation par l'affirmative à cette question :

« Dans le cas qui nous occupe, réaliser un projet résidentiel à flanc de montagne ne peut se faire sans déranger, mais ne pas le faire c'est aussi refuser de voir la vérité en face, d'utiliser des espaces stratégiques à des fins de progrès. Toutes les grandes villes conscientes de leur avenir, soucieuses de protéger leur place sur l'échiquier mondial innovent, construisent, réaménagent, elles bougent. C'est aussi ce que nous devons faire³⁰ ».

²⁷ M. Robert Alain, Fondation ELBJ, document 9.2.

²⁸ Mme Adrienne Danais, document 8.21.

²⁹ Mme Marie-Odile Trépanier, document 8.24, page 1.

³⁰ Pierre Pomerleau, document 8.14, page 3. Voir aussi Toni Meti, document 8.1.

D'autres au contraire répondent par la négative. Selon eux, le projet ne respecte pas les objectifs et les règles visant la protection et la mise en valeur du mont Royal. Une personne écrit : « Autoriser un tel développement serait une entorse fondamentale aux principes acceptés dans le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* et une invitation à passer outre pour tous les promoteurs potentiel³¹ ». Une autre affirme qu'il serait en contradiction avec le décret de 2005 créant l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal³². Une troisième enfin, après avoir rappelé les efforts déployés depuis des décennies en vue de protéger le mont Royal, conclut : « malgré cela, les promesses de protection ne sont pas tenues et Montréal s'apprête de nouveau à tuer ce qu'elle chérit le plus – sa montagne!³³ »

Plusieurs des opinions entendues devant la commission vont dans cette direction³⁴. Mentionnons les mémoires déposés par les Amis de la montagne³⁵ ainsi que par le Conseil régional de l'environnement de Montréal³⁶(CRE). Une citoyenne affirme même :

« In designating this site within the Mount Royal Historic and Natural District, the City of Montreal has effectively made a guarantee to its citizens, present and future, that it will assure the protection of this site from over-development that would threaten its historic and natural integrity. “Why?”, we are now forced to ask, is it prepared to allow zoning changes as to height and density of building that fall well outside the provisions of that very protective guarantee?³⁷ »

Pour cette intervenante, c'est la crédibilité même des mesures mises en place pour la protection du mont Royal qui est en cause, si ces mesures ne mènent pas à rejeter le projet.

Cette position n'est pas unanime. Pour d'autres personnes, le projet respecte intégralement toutes les dispositions du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*. Il ferait même la démonstration qu'il est possible de concevoir un développement sur les flancs du mont Royal tout en respectant le patrimoine historique, culturel et naturel de la montagne. Un intervenant affirme que

³¹ Mme Marie-Odile Trépanier, document 8.24, page 2.

³² Luce Patenaude, présentation orale, 28 mai 2009 en après-midi, document 7.5, page 2.

³³ Phyllis Lambert, document 9.21.

³⁴ Voir notamment Armand de Maestral, document 9.11, Angela Malozzi, document 9.2, Jean Décarie, présentation orale du 2 juin 2009, François Laurin, document 8.25, Vudmar Udvarhelyi, document 9.20.

³⁵ Document 8.19, pages 9 et 10.

³⁶ Document 8.22, page 3.

³⁷ Eada Rubinger, document 8.20.

l'ensemble des règles imposées par le *Plan de protection* auront un effet positif sur le projet et assureront ainsi un développement qu'il juge raisonnable.

« Le projet présenté par Développement CATO respecte les conditions d'acceptation du projet...Je suis rassuré également que les boisés soient entièrement conservés, que des efforts soient consentis à la préservation maximale des arbres matures et que le bâtiment de l'ancien Séminaire soit mis en valeur³⁸. »

Cette opinion est corroborée notamment par les Prêtres de Saint-Sulpice. « Nous sommes persuadés, écrivent-ils, que ce projet est un exemple d'une bonne pratique de protection et de mise en valeur du mont Royal³⁹. »

Un autre citoyen, voisin du site et président d'une association regroupant des résidents du secteur, affirme lui aussi que le projet est recevable, mais ses propos sont plus nuancés. Il faut, selon lui, tenir pour acquis qu'il va se réaliser et travailler à le bonifier.

« We fully sympathise with those such as Les Amis de la montagne, who seek a freeze on the development of anything on the site. We would like that too. But [...] we need to be realistic and accept that there will be a project and thus work together with the developer to make it even better.⁴⁰ »

Le changement de vocation

Le projet d'un ensemble résidentiel sur le site de l'ancien Séminaire de philosophie requiert, pour sa réalisation, une modification au Plan d'urbanisme afin de permettre un tel usage, puisque la vocation du site est actuellement institutionnelle. Une partie des opposants s'y objectent. Selon huit personnes, le maintien de la vocation institutionnelle serait un meilleur garant de son intégrité. Comme l'affirme l'une d'elles :

« The 3500 people who gave their opinions in the Mount Royal Plan for Protection and Enhancement must be listened to—and they said again and again, preserve and protect the

³⁸ André Cassis, document 9.13.

³⁹ Mémoire des Prêtres de Saint-Sulpice, document 8.6, page 11.

⁴⁰ Vincent M. Prager, document 9.4.

mountain; DO NOT BUILD on the mountain. If you change the zoning regulations you will be going against the voices of the people of Quebec⁴¹. »

Dans la même foulée, une intervenante soutient que la Ville aurait dû faire l'acquisition du site pour le joindre au parc du Mont-Royal. « C'est le dernier grand terrain sur la montagne, affirme-t-elle, en toute logique, il doit être versé au parc du Mont-Royal⁴². » En appui à ce point de vue, une autre ajoute : « À qui vraiment appartient ce site? Les Sulpiciens ne l'ont acheté de personne [...] On peut donc penser qu'il s'agit d'un bien commun, à valeur historique et à vocation institutionnelle et éducative, qui devrait être restitué à la population de Montréal plutôt que livré à des promoteurs immobiliers, morceau par morceau⁴³. » Cette affirmation a été réfutée par les Prêtres de Saint-Sulpice, selon qui « prétendre que cette propriété est un bien collectif est un sophisme qu'il nous faut dénoncer⁴⁴ ».

Le refus d'une vocation résidentielle sur le site de l'ancien Séminaire de philosophie ne fait cependant pas l'unanimité parmi les opposants au projet. C'est ainsi que l'organisme Héritage Montréal, qui exprime par ailleurs plusieurs réserves à l'égard du projet, considère que la reconversion du site à des fins résidentielles est une proposition « recevable », dans la mesure où la vocation originale de lieu d'enseignement et de résidence n'apparaît plus possible. Pour Héritage Montréal cependant, il faudrait distinguer cette recevabilité pour la reconversion des immeubles existants de la justification de ce changement de vocation pour d'éventuelles constructions⁴⁵.

Certaines des personnes favorables au projet de transformation du site de l'ancien Séminaire se sont prononcées explicitement en faveur du changement au Plan d'urbanisme permettant l'occupation résidentielle. Selon elles, un tel changement d'usage est la condition de base pour permettre un développement susceptible de garantir la restauration de l'ancien Séminaire et la protection des espaces naturels qui l'entourent.

« Le projet va permettre la préservation des aspects patrimoniaux du site tant sur le plan architectural de l'ancien séminaire que sur l'aspect paysager [...] La nouvelle vocation va

⁴¹ Anushree Varma, document 8.10.

⁴² Mania Bedikian, document 8.17.

⁴³ Helen Richard, document 9.7.

⁴⁴ Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal, page 4, document 8.6.

⁴⁵ Héritage Montréal, document 8.18, page 8.

transformer ce collège qui était occupé 10 mois par année et 10 heures par jour, et inoccupé depuis 2 ans, en un véritable milieu de vie dynamique⁴⁶. »

Une autre personne, rappelant que les Sulpiciens avaient tenté en vain de vendre la propriété à des institutions du secteur public, approuve le changement de vocation parce qu'il permet d'éviter la dégradation du patrimoine du site. Selon elle, « pour éviter la négligence et la dégradation de ce patrimoine, le statu quo est probablement la pire des situations⁴⁷ ». Elle conclut que « le changement de vocation de l'ancien séminaire de philosophie est une occasion à ne pas manquer pour la Ville de Montréal de négocier la rencontre d'objectifs publics sur une propriété qui était et qui demeure privée ». En d'autres termes, comme l'explique un autre citoyen, une éventuelle vocation résidentielle permettrait de ramener la vie sur le site⁴⁸.

2.2 L'appréciation du projet

L'appréciation du projet dans son ensemble a fait l'objet de plusieurs commentaires de la part des personnes entendues. Toutefois, à l'exception d'Héritage Montréal, peu d'intervenants en ont fait une évaluation détaillée.

Cet organisme a analysé le projet sur la base de sa propre grille d'évaluation. Il lui reconnaît des qualités certaines, notamment l'engagement en faveur de la conservation de l'immeuble de l'ancien Séminaire et de certains de ses éléments architecturaux, de même que les mesures proposées pour maintenir l'accès au public à travers le site. Il remet en question cependant la logique d'aménagement du site, qui ne serait pas conforme à « son intégrité symbolique, paysagère et patrimoniale ». Il constate enfin que le projet entraînerait une trop forte densification du site dans la partie est, à la fois en termes d'emprise au sol et en termes d'impact sur le champ visuel. Sur ce dernier point, il met en cause les imprécisions du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* en ce qui touche aux notions de protection ou de capacité limite dans l'occupation des sites patrimoniaux⁴⁹. Cette évaluation l'amène à formuler une proposition exposée ci-dessous.

⁴⁶ Jérémie Loeub, document 9.10. Voir aussi Alain Bauffe, document 9.14.

⁴⁷ Bertrand Leboeuf, document 9.15

⁴⁸ Claude Lande, document 9.12.

⁴⁹ Héritage Montréal, document 8.18, pages 8-11 et page 19.

La densité et la capacité limite de la montagne à accueillir de nouvelles constructions

Héritage Montréal n'est pas le seul à s'interroger sur ce qu'il considère comme une trop forte densification projetée sur le site de l'ancien Séminaire. D'autres personnes et d'autres organismes jugent également que le projet est beaucoup trop dense pour l'espace disponible à la construction. À l'argument du promoteur, qui affirme que la superficie au sol des constructions ne dépassera pas 15% de la superficie totale du terrain, une personne répond que « la densité d'un projet ne se mesure pas seulement par le pourcentage du terrain occupé par des bâtiments mais aussi par le nombre d'habitants, par la hauteur des bâtiments et le nombre d'unités⁵⁰ ». Plusieurs craignent que l'ampleur du projet n'entraîne un rétrécissement du couvert végétal. Une intervenante écrit « The project proposed for the site of the former Philosophy College is far too dense, takes up far too much of the open green spaces⁵¹. » Cette opinion est partagée par le Conseil régional de l'environnement de Montréal, selon qui même les boisés sont menacés à terme par le projet, du fait de leur fragmentation appréhendée⁵².

Derrière la question de la densification, le CRE, les Amis de la montagne et quelques autres intervenants soulèvent le problème de la capacité limite de la montagne à accueillir de nouvelles constructions. Pour eux, c'est la question principale. À leur avis, le projet de transformation du site de l'ancien Séminaire est d'une telle ampleur qu'il ne correspond pas à l'esprit et aux volontés du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* « qui exprime [...] la capacité limite d'ajouter de nouveaux bâtiments sur la montagne⁵³ ». Le projet dépasserait cette capacité limite. Ils en concluent que tout développement qui déborderait de l'empreinte existante des constructions actuelles est à proscrire.

Une autre intervenante déplore que le *Plan de protection* préconise un traitement individuel *ad hoc* pour les propriétés des institutions, sans établir de balises et en laissant trop de latitude à la négociation. Mais elle note que le projet de transformation du site de l'ancien Séminaire est dorénavant un projet résidentiel, ce qui change selon elle la donne. « En réalité, affirme-t-elle, si on

⁵⁰ Isabelle Jacques, document 9.8.

⁵¹ Susan Nish, document 8.9.

⁵² CRE, document 8.22, page 4.

⁵³ Amis de la montagne, document 8.19, page 9.

sort de la vocation institutionnelle, on revient à la notion d'ensemble résidentiel et la règle du respect de l'empreinte existante devrait s'appliquer intégralement⁵⁴. »

Le mémoire des Prêtres de Saint-Sulpice s'inscrit en faux contre cette approche. D'une part, y affirme-t-on, « de vastes espaces ont été laissés dans leur état naturel, en fait près de 85 % de la propriété ». En outre, l'accroissement de la surface constructible permet de financer la restauration du Séminaire et des espaces naturels. « Ainsi en échange de droits patrimoniaux sur son terrain, le promoteur se voit accorder des droits de construction qui ultimement rentabilisent l'investissement. Cette approche nous semble correcte et permet de conserver une vitalité aux lieux patrimoniaux⁵⁵. »

Selon un autre intervenant, les objectifs en matière de préservation ne doivent pas conduire à une position qu'il assimile à de l'immobilisme : « Dans le cas précis du projet de mise en valeur de l'ancienne école de philosophie, les opposants introduisent la prémisse que les autorités de la ville ont imposé un moratoire sur le développement de la montagne en adoptant le Plan de protection de la montagne. C'est faux⁵⁶. »

Les vues

Une dizaine de personnes ont commenté la question de la perte appréhendée du panorama du centre-ville et du fleuve à partir de l'intersection de Côte-des-Neiges et de Cedar et depuis cette dernière. Plusieurs d'entre elles ont réagi de façon négative en apprenant que certaines des constructions projetées risquaient de bloquer cette vue, et que celle-ci n'était protégée qu'à partir d'une cote altimétrique fixée à 124 mètres, soit plus de 10 mètres au-dessus du niveau de la rue, à la hauteur d'un belvédère qui n'est pas encore construit. L'une d'elles écrit :

« Les hauteurs prévues par le projet du Groupe Cato et autorisées par le règlement amènent une obstruction excessive du panorama actuel depuis un point d'observation situé sur le trottoir sud du chemin de la Côte-des-Neiges vers le fleuve et les quartiers en contrebas⁵⁷. »

⁵⁴ Marie-Odile Trépanier, document 8.24.

⁵⁵ Les Prêtres de Saint-Sulpice, page 11, document 8.6.

⁵⁶ Pierre Pomerleau, document 8.14, page 8.

⁵⁷ Héritage Montréal, page 16, document 8.18.

Entre la vue « réglementée » et la vue « réelle », le choix est clair, selon l'intervenante suivante :

« The “unofficial” street level view from Côte de Neige is the “real” view of thousands Montrealers each day – the top floors of the C1 & C2 & D buildings would act as a wall obstructing this popular view⁵⁸. »

D'autres, au contraire, rappellent que le projet à l'étude respecte entièrement la réglementation en vigueur. Un citoyen ajoute que la vue en question ne mérite pas la protection réclamée par certains : « Je comprends qu'on veuille protéger certains points de vue extraordinaires de la Ville où il y a un paysage de grand intérêt à apprécier. Mais de ce point de vue là, on voit à peine le fleuve et c'est plutôt l'étendue d'asphalte en avant-plan que l'on remarque⁵⁹. »

L'accès public au site

Plusieurs des personnes favorables au projet ont salué la volonté du promoteur de préserver l'accès public au site de l'ancien Séminaire de philosophie. On se réjouit que le projet, la réglementation et l'Accord de développement prévoient la conservation et l'amélioration de deux accès vers le parc du Mont-Royal à travers la propriété, et la possibilité d'y circuler pour apprécier notamment les endroits où se trouvent la grotte, la croix en bois et le Sacré-Cœur. Un citoyen écrit : « Grâce à cette initiative, la propriété de l'ancien séminaire de philosophie va devenir plus accessible qu'elle ne l'a jamais été en réalité⁶⁰. » Une telle initiative, souligne une autre participante, révélerait en outre « une courtoisie et un sens civique hors du commun ⁶¹ ».

Cette opinion n'est cependant pas partagée par tous. Héritage Montréal, tout en saluant lui aussi l'initiative du promoteur de maintenir le droit de promenade sur le site, considère « inacceptable » le fait que ce droit ne serait effectif que six mois par année. Pour sa part, une participante se dit préoccupée par « la définition ambiguë de l'accès public aux terrains, au bocage, aux escaliers, aux sentiers⁶² ».

⁵⁸ David Hopkins et Marilyn Aitken, document 8.12.

⁵⁹ Franco Niro, document 9.19

⁶⁰ Bertrand Leboeuf, document 9.15

⁶¹ Carmen Jodoin, document 9.3

⁶² Josette Michaud, page 6, document 8.8. Voir aussi Marie-Odile Trépanier, document 8.24. Voir aussi Alain Tremblay, présentation orale du 28 mai, document 7.6, page 12.

Le complexe sportif

Selon plusieurs citoyens, cette question de l'accès au site est intimement liée à l'avenir du centre sportif. Ce dernier enjeu a fait l'objet d'un débat spécifique devant la commission.

Une dizaine de personnes sont venues s'exprimer, à titre individuel ou au nom d'organismes dont elles se font les porte-parole, en faveur du maintien des installations sportives.

C'est ainsi que la représentante d'une école située à proximité a fait valoir l'importance du complexe sportif pour les élèves de cette école et pour ceux d'une autre école privée du voisinage. Elle a également insisté sur l'intérêt pour les deux écoles d'avoir toujours accès aux terrains extérieurs, notamment à celui qui est situé à l'intersection des rues Cedar et de Ramezay⁶³. Ce dernier terrain est actuellement loué par le promoteur aux deux établissements, tout comme le complexe sportif; ceux-ci en assument la gestion et l'entretien.

Des représentants de l'organisme *Dawson Community Blues*, qui organise des activités sportives pour les jeunes de quartiers défavorisés, notamment pour contrer le décrochage scolaire⁶⁴, sont également venus plaider en faveur du maintien des installations.

Des citoyens du voisinage ont livré un message similaire à la commission. Plusieurs d'entre eux ont souligné que le complexe sportif est en bon état, et que sa démolition leur apparaissait un non-sens, contraire même selon certains, aux principes de développement durable. Afin de démontrer que cette installation est utilisée de façon intensive, l'un des mémoires reçus par la commission présente en détail l'ensemble des activités qui se déroulent au centre sportif⁶⁵. Enfin, certains suggèrent que la Ville de Montréal en fasse l'acquisition ou qu'elle construise un équipement de remplacement⁶⁶.

⁶³ Mémoire présenté par Mme Louise Anne Poirier au nom de l'école Saint-Georges, 1^{er} juin, document 8.16.

⁶⁴ Mémoire présenté par M. Joel Tyrel, 1^{er} juin 2009, document 8.15.

⁶⁵ François Laurin, document 8.25.

⁶⁶ Documents 8.15 et 8.16. Voir également le mémoire présenté par M. David Hopkins et Mme Marylin Aitken, document 8.12.

À l'inverse, un citoyen a affirmé dans son mémoire que la disparition du complexe sportif n'aurait pas d'impact majeur dans le voisinage, puisqu'il y aurait à proximité deux autres installations sportives en mesure d'absorber les clientèles qui utilisent actuellement l'ancien complexe du collège Marianopolis⁶⁷. Il rappelle que le complexe sportif dont il est ici question est une entité privée.

Dans une lettre adressée à la présidente de la commission, le promoteur a rappelé que ces installations n'ont été ouvertes que récemment au voisinage, après le départ du collège; s'il a honoré le bail avec les deux écoles privées signé en 2007 après avoir fait l'acquisition du site, ce ne devait être que pour une période de courte durée. D'ailleurs, il annonce qu'il mettra fin à ce bail au cours de l'été 2009⁶⁸.

Le stationnement et la circulation véhiculaire

Le nombre d'espaces de stationnement prévu dans le projet de transformation du site a soulevé diverses questions. C'est ainsi que le Conseil régional de l'environnement estime que le promoteur, en prévoyant 656 unités de stationnement pour 325 unités d'habitation, ne respecterait pas les politiques municipales, notamment le Plan de transport adopté en 2008. Il faudrait en diminuer le nombre, selon le CRE. À l'encontre de ce point de vue, un citoyen du voisinage soutient que le nombre d'espaces de stationnement prévu par le promoteur constituerait plutôt un minimum. Il affirme : « Si 656 cases me semblent peu, pour répondre aux besoins des propriétaires et de leurs visiteurs, je suis convaincu que 565 cases ne seront pas suffisantes et occasionneront des débordements sur les rues avoisinantes⁶⁹. »

L'impact du projet résidentiel sur la circulation dans les rues avoisinantes a aussi fait l'objet de commentaires. Certains voisins éprouvent cependant des appréhensions :

« Il y aura une augmentation de circulation importante. Aussitôt que la rue Côte-des-Neiges sera congestionnée (presque tout le temps après 16h), les résidents de ce projet en provenance du centre ville devront utiliser les routes alternatives : Atwater, Saint-Sulpice, Ramezay, Cedar et Côte-des-Neiges. On parle d'un quartier résidentiel avec des rues qui ne sont pas adaptés pour recevoir beaucoup de circulation⁷⁰. »

⁶⁷ Mémoire de M. Austin Boyce, présenté le 27 mai 2009, document 8.2.

⁶⁸ Réponse du promoteur aux questions adressées par la commission, document 5.3.3

⁶⁹ André Cassis, document 9.13

⁷⁰ Brett Miller, document 9.1.

De même, une citoyenne craint que le projet de transformation du Séminaire ne vienne amplifier les difficultés de circulation déjà considérables sur la rue Cedar⁷¹.

La pérennité des engagements

La commission a noté peu de commentaires sur la pérennité des engagements contractés par le promoteur. Une personne pose la question suivante : « How will the site be protected and maintained in perpetuity? What legal and enforcement measures will ensure that once the present cast of characters on the development team and in the city are gone⁷². » Héritage Montréal note également que la pérennité des mesures de protection envisagées peut s'avérer fragile, notamment au moment de la transition entre le promoteur et les éventuels syndicats de copropriété. Il propose de renforcer l'Accord de développement et les éventuelles déclarations de copropriété pour prévenir un possible affaiblissement de la portée des protections⁷³. Un autre intervenant, qui a étudié en profondeur le projet d'Accord de développement, a formulé des propositions en vue de le renforcer; il suggère également des propositions en vue d'étoffer les futures déclarations de copropriété⁷⁴.

2.3 Diverses suggestions énoncées

Ainsi que la commission l'a déjà noté, plus de la moitié des interventions lues ou entendues s'opposaient au projet sous sa forme actuelle. Pour certains, cette opposition se traduit, comme nous l'avons vu, par un refus de tout projet sur le site. Mais pour un bon nombre, ce n'est pas nécessairement le cas. En fait, plusieurs suggestions ont été formulées. Elles ont porté notamment sur la taille du projet, sur la disposition des constructions, sur la clientèle visée, ou encore sur le processus jugé souhaitable pour le mener à terme.

La plupart de ces suggestions s'appuient sur la prémisse suivante : il faudrait réduire la taille du projet. Une citoyenne résume assez bien l'opinion d'un bon nombre de personnes :

⁷¹ Hélène Couture, document 9.17.

⁷² Lucy Fellowes, document 8.13.

⁷³ Héritage Montréal, document 8.18, page 11.

⁷⁴ Me Serge Allard, document 8.4.

« My suggestions therefore are: reduce the number of units, reduce the number of parking spots by at least 50 percent and limit the building height to a maximum of 3 to 4 stories⁷⁵. »

Partant de là, une douzaine de personnes ou d'organismes suggèrent de cantonner le projet dans l'empreinte actuelle des trois bâtiments déjà présents sur le site⁷⁶. Pour certains, une telle position découle de leur interprétation du *Plan de protection*, lequel confinerait selon eux les développements résidentiels sur la montagne à l'empreinte des bâtiments existants⁷⁷. Pour d'autres, une telle règle découlerait des impératifs de protection des espaces naturels, également issus du *Plan de protection*. « L'idée de la capacité limite, c'est de limiter le projet au bâti actuel⁷⁸ », affirment ainsi les Amis de la montagne. Cette position rejoint celle du Conseil régional de l'environnement de Montréal⁷⁹, pour qui toute expansion d'un bâtiment au-delà de son empreinte existante se traduirait par une perte nette du couvert végétal. Pour d'autres enfin, c'est une simple question de bon sens. Ils préconisent de ne pas déborder de l'empreinte actuelle afin de préserver l'intégrité du site et de conserver autour de l'immeuble du Séminaire la totalité de son écran de verdure⁸⁰.

Certains vont plus loin. Selon eux, seul le développement de l'immeuble du Séminaire serait acceptable à leurs yeux, alors qu'il faudrait laisser intact le complexe sportif. Pourquoi le démolir, alors qu'il s'agit d'une installation relativement récente, et qui se révèle fort utile pour la collectivité? Ainsi, explique un citoyen, « In our view, the development project should include renovation and preservation of the college building only, leaving the grounds and sports facilities as they are⁸¹. » Cette position est partagée par la plupart de ceux et de celles qui voudraient voir le maintien en activité du complexe sportif.

⁷⁵ Mary Creighton, document 9.6.

⁷⁶ Outre les personnes et les organismes cités, mentionnons Judith Kavanah (présentation orale le 27 mai 2009), Susan Nish (document 8.9), Brett Miller (document 9.1), Isabel Jacques (document 9.8). La liste n'est pas exhaustive.

⁷⁷ Marie-Odile Trépanier, document 8.24.

⁷⁸ Amis de la montagne, séance de présentation des mémoires du 27 mai, paragraphe 420, page 11, document 7.4.

⁷⁹ Coralie Deny, transcription de l'audience du 28 mai en après-midi, page 29, paragraphes 1150 à 1155, document 7.5

⁸⁰ Joseph Baker, document 8.7.

⁸¹ David Hopkins et Marilyn Aitken, document 8.12.

Au delà de l'immeuble du Séminaire, certaines interventions ont porté sur la disposition des nouveaux bâtiments projetés. Un intervenant a proposé que les constructions envisagées soient orientées selon un axe nord-sud de façon, selon lui, à mieux protéger les vues⁸². Pour sa part, la Société historique de Montréal, tout en accueillant favorablement le projet, a proposé que les nouveaux immeubles soient disposés d'une façon qu'elle estime plus conforme à la logique des bâtiments conventuels. Elle suggère de concevoir le projet comme un agrandissement logique du collège⁸³. Héritage Montréal va dans le même sens⁸⁴, tout en se questionnant sur le bien-fondé d'inclure des villas unifamiliales au sein du projet⁸⁵.

Quelques interventions portent également sur l'utilisation future de l'immeuble du Séminaire. C'est ainsi qu'une personne propose que la chapelle soit convertie à des fins communautaires ou culturelles au bénéfice de l'ensemble de la collectivité, tandis que le Séminaire pourrait permettre l'implantation d'un projet d'habitation à caractère coopératif et à but non lucratif, possiblement pour des personnes âgées ou pour des familles. Il cite l'exemple du couvent du Bon Pasteur à Québec, recyclé il y a quelques années, avec l'aide gouvernementale, pour devenir une coopérative d'habitation⁸⁶. Cette suggestion rejoint celle d'une autre citoyenne⁸⁷.

Sans se prononcer sur le fond du projet, l'organisme Habiter Ville-Marie insiste pour sa part sur la pénurie de logements abordables ou de logements sociaux au sein de l'arrondissement, et demande conséquemment au promoteur d'inclure dans son projet au moins 30 % de logements sociaux, communautaires et abordables⁸⁸.

D'autres propositions ont également été formulées à l'égard du projet. C'est ainsi que quelques personnes suggèrent que la Ville de Montréal fasse l'acquisition des boisés entourant l'édifice de l'ancien séminaire, afin de les protéger intégralement pour l'avenir et d'en garantir le caractère

⁸² Nicolas Vallet, présentation orale accompagnés d'un diaporama, audience du 1^{er} juin, page 9 de la transcription. Documents 7.7 et 10.4.1.1.

⁸³ Société historique de Montréal, document 9.23.

⁸⁴ Héritage Montréal, document 8.18, page 19.

⁸⁵ Héritage Montréal, document 8.18, page 16.

⁸⁶ Joseph Baker, document 8.7.

⁸⁷ Morel D'Amour, document 8.5.

⁸⁸ Habiter ville-marie, document 8.11.

public⁸⁹. Un citoyen propose même que le changement de statut – d’institutionnel à résidentiel – soit conditionnel à la cession, par le promoteur, des boisés à la Ville de Montréal, qui pourrait ainsi agrandir le parc du Mont-Royal⁹⁰.

Par ailleurs, un intervenant a fait valoir que d’autres propriétés institutionnelles installées sur les flancs du mont Royal risquent dans les années à venir de perdre leur usage original et de faire l’objet d’une conversion à des fins résidentielles. Il propose une démarche, pilotée par la Ville de Montréal, en vue de préserver dans la mesure du possible l’usage institutionnel de ces propriétés⁹¹.

Dans un registre différent, Héritage Montréal estime que le projet n’est pas assez mûr. L’organisme conclut donc à la nécessité d’un moratoire, qui permettrait de le rendre à maturité et, ce faisant, plus acceptable au bénéfice de tous, y compris du promoteur.

« Héritage Montréal propose donc un moratoire pour prendre le temps d’identifier à partir d’une reconnaissance des dimensions patrimoniales du lieu, les paramètres d’un projet de reconversion du site de l’ancien Séminaire de philosophie qui en feront une réalisation à la hauteur du caractère exceptionnel du site et un modèle inspirant pour d’autres lieux patrimoniaux semblables⁹². »

Conclusion

Comme on le constate, les opinions émises et les questions soulevées couvrent un large éventail d’intérêts et de préoccupations. Le projet de développement du site de l’ancien Séminaire de philosophie soulève des enjeux importants pour l’avenir du mont Royal. Mais au delà des différentes opinions qui se sont exprimées, au delà même des divergences de points de vue, la commission a pu constater qu’il existe dorénavant un consensus sur la nécessité de protéger le mont Royal et de mettre en valeur son patrimoine naturel, historique et culturel. Elle remercie toutes les personnes et les organismes qui ont exprimé, verbalement ou par écrit, leurs réflexions sur le projet.

⁸⁹ Josette Michaud, document 8.8.

⁹⁰ Jean-François Hallé, présentation orale, transcription du 28 mai en soirée, document 7.6, page 7, paragraphe 250.

⁹¹ Jean Décarie, présentation orale, 2 juin 2009, document 7.8, paragraphes 1450 à 1465, page 34.

⁹² Héritage Montréal, document 8.18, page 25.

3. Les constats et l'analyse de la commission

Dès le début de la consultation publique, la commission a constaté que l'enjeu principal soulevé par la plupart des participants concernait le bien-fondé de ce projet d'un ensemble composé de 18 bâtiments résidentiels sur le site de l'ancien Séminaire de philosophie.

Pour une bonne partie des personnes qui se sont exprimées, le projet n'est guère recevable, tout au moins dans sa forme actuelle. Comme il a été possible de le constater dans la partie précédente, diverses raisons ont été invoquées devant la commission pour appuyer cette position. Pour certains, le projet ne permettrait pas de respecter les valeurs patrimoniales, paysagères et symboliques caractérisant le site; pour d'autres, il serait en contradiction avec les objectifs du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* de même qu'avec ceux du décret de 2005 créant l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. Certains mettent en cause les modifications au Plan d'urbanisme destinées à changer l'actuel usage institutionnel pour permettre dorénavant une vocation résidentielle sur le site.

À l'inverse, d'autres intervenants considèrent le projet plutôt acceptable. Pour plusieurs d'entre eux, il respecterait à la fois l'esprit et la lettre du *Plan de protection*, tout en assurant la restauration de l'immeuble de l'ancien Séminaire et la protection des boisés.

La commission constate également que la majorité des mémoires reçus et des propos tenus se sont attachés à exprimer une position globale sur la recevabilité du projet, et à développer divers arguments conséquents. Les interventions portant sur le détail des différents aspects du projet étaient relativement moins nombreuses.

Dans ce contexte, elle abordera dans un premier temps la proposition de modifier la vocation du site pour lui attribuer à l'avenir un usage résidentiel. Dans un deuxième temps, elle procédera à l'évaluation du projet. Dans un troisième temps, elle formulera les recommandations appropriées, notamment sur la base des divers éléments du mandat que lui a confié le conseil municipal en avril dernier.

3.1 Le cadre de référence

Rappelons que la consultation publique porte sur deux projets de règlement qui rendent possible et encadrent le projet de transformation du site de l'ancien Séminaire de philosophie. Le premier règlement amenderait le Plan d'urbanisme de Montréal pour permettre dorénavant un usage résidentiel à cet emplacement, tandis que le second préciserait l'ensemble des autres dispositions jugées nécessaires à la réalisation et à l'encadrement du projet.

Pour en faire l'étude, outre la documentation déposée, la commission s'appuiera sur l'ensemble de la réglementation pertinente, sur le décret de 2005 créant l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal⁹³, et tout particulièrement sur le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*. Ce dernier document est dorénavant incontournable pour évaluer tout projet de développement au sein de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. Il est assorti d'un grand nombre de mesures concernant les multiples aspects liés à la protection et à la mise en valeur du mont Royal. Certaines des mesures proposées sont déjà intégrées au Plan d'urbanisme par le biais du document complémentaire; d'autres sont plutôt conçues de façon à guider les interventions municipales sur le terrain. D'autres enfin, qui réfèrent à des études ou à des travaux à compléter, n'en manifestent pas moins des intentions ou des objectifs souvent très explicites. Dans ces conditions, la commission considère que le *Plan de protection* fournit un cadre général d'analyse pertinent pour l'évaluation de plusieurs aspects du projet de transformation du site de l'ancien séminaire de philosophie.

3.2 Le changement de vocation

Avant d'aborder l'analyse du projet, la commission se doit d'examiner la question du changement de vocation du site. La modification proposée au Plan d'urbanisme, en vertu de laquelle ce site institutionnel aurait dorénavant une vocation résidentielle, est-elle recevable? Au cours des audiences publiques, des intervenants ont manifesté leur opposition à un tel changement d'usage. C'est ainsi que l'une des personnes entendues recommandait « Que soit

⁹³ <http://www.mcccf.gouv.qc.ca/index.php?id=2046>

refusée la modification du plan d'urbanisme telle quelle, non recevable car menaçant l'intégrité d'un arrondissement décrété patrimonial à la fois sur le plan historique et sur le plan naturel⁹⁴. »

Pour sa part, la commission aurait souhaité, à l'instar des intervenants qui se sont exprimés en ce sens, que le site conserve une vocation institutionnelle. Il a été cependant démontré au cours des audiences que les anciens propriétaires, les Prêtres de Saint-Sulpice, ont sollicité en vain des offres d'achat en provenance d'institutions publiques. Il a été démontré également que la Ville de Montréal n'a pas manifesté le désir de faire l'acquisition du site et des bâtiments. Dans ces conditions, et à partir du moment où l'immeuble est devenu excédentaire pour les Sulpiciens, la commission considère que la vocation résidentielle et la vente à des intérêts privés devient une alternative logique et acceptable, d'autant plus que l'usage résidentiel pourrait s'avérer pertinent du point de vue de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti, sans compter l'impact potentiellement positif créé par l'arrivée de nouveaux résidents dans ce secteur central de la ville.

La commission note en outre que ni le *Plan de protection*, ni le rapport de la commission de l'OCPM qui l'a examiné en 2008, n'ont abordé directement la question des changements possibles de vocation des édifices entourant la montagne. Celle-ci a toujours été considérée et traitée comme contextuelle, à partir du constat que certains bâtiments pourraient éventuellement changer de vocation. Ainsi, la question était plutôt abordée de la façon suivante: comment éviter que de tels changements d'usage entraînent des conséquences négatives, soit parce que la valeur patrimoniale des immeubles en cause risquerait de s'en trouver altérée, soit parce que les milieux naturels ou les paysages des terrains adjacents risqueraient d'en souffrir, soit parce que l'accès du public à la montagne pourrait être rendu plus difficile.

En d'autres termes, l'usage d'un bâtiment n'a pas été considéré jusqu'à maintenant par le *Plan de protection* comme une composante intrinsèque de sa valeur historique, symbolique ou patrimoniale. Ce faisant, les changements potentiels d'usage sont examinés contextuellement en fonction de leurs impacts, positifs ou négatifs, sur l'environnement naturel et culturel de la montagne.

⁹⁴ Présentation de Mme Marie-Odile Trépanier, document 8.24.

C'est dans cet esprit que la commission Heenan⁹⁵ avait examiné, voilà quelques années, l'avenir des bâtiments qui allaient être libérés par suite de la construction du Centre universitaire de santé McGill (CUSM) sur le site de la cour Glen. Après avoir affirmé clairement que la priorité devrait être leur maintien dans le giron du secteur public, la commission Heenan n'a pas exclu une éventuelle conversion résidentielle, par l'entreprise privée, d'une partie de ces bâtiments, s'il est impossible de faire autrement. Ainsi écrivait-elle :

« It is equally evident that public financing for health and education will not be sufficient to permit all the projects to proceed, nor to occupy all the existing hospital buildings. Private enterprise will therefore necessarily play a role⁹⁶. »

La commission partage le point de vue général exprimé dans le rapport Heenan, et considère elle aussi que la conversion à des fins résidentielles d'un immeuble institutionnel est une option envisageable, faute de pouvoir préserver cette vocation institutionnelle. Elle est également en accord avec les deux conditions de base formulées par le rapport Heenan à l'égard de tels changements possibles de vocation.

- D'abord, il faudrait assujettir tout projet de développement à un effort serré de planification dans le but de préserver et de mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel du lieu. Le site du mont Royal étant exceptionnel, les éventuels projets de développement doivent être exemplaires.
- Ensuite, il est essentiel que l'accès au parc du Mont-Royal n'en soit pas entravé. À cet égard, le rapport Heenan écrivait: « It goes without saying that no project should be authorised on these lands, nor an addition permitted that would have the effect of increasing the physical or visual obstacles between the park and the city⁹⁷. »

⁹⁵ Commission Heenan: *Consultative committee on the reuse of the existing buildings of the McGill University Health Centre*, 2001. Ce rapport a été demandé par le Centre universitaire de santé McGill en vue d'amorcer une réflexion sur l'avenir des bâtiments hospitaliers appelés à être délaissés par suite de la construction du CUSM sur le site de la cour Glen. Il a été produit par suite d'une consultation publique tenue entre novembre 2000 et février 2001. Le document est disponible sur le site web de l'Office; il figure parmi les documents déposés au cours de la consultation sur le projet d'agrandissement de l'Hôpital général de Montréal, sous l'onglet 5.6.

⁹⁶ Rapport Heenan, page 34.

⁹⁷ Idem, extrait de la recommandation 14, page 36.

Recommandation 1

La commission considère acceptable le changement proposé de vocation sur le site de l'ancien Séminaire de philosophie, lequel permettrait un usage résidentiel, mais aux conditions générales énoncées ci-dessus.

3.3 L'analyse du projet

Le projet à l'étude a fait l'objet de discussions entre le promoteur et la Ville de Montréal selon l'approche de planification concertée présentée dans la première partie du présent rapport. Une telle approche, accompagnée d'une démarche de consultation, permet, en bonne partie grâce au débat public, de bonifier les projets présentés et de réduire divers irritants et impacts jugés négatifs. Elle peut contribuer, certes, à apporter des améliorations à un projet, comme on le constate dans certains cas récents comme celui de l'agrandissement de l'Hôpital général de Montréal. Appliquée au cas par cas, cette approche peut donc être acceptable.

Toutefois, elle présente des lacunes lorsqu'on en fait un modèle d'encadrement du développement de l'ensemble des projets issus des grandes propriétés institutionnelles, précisément parce qu'il s'agit d'une approche au cas par cas. En privilégiant un traitement individuel *ad hoc*, en laissant un large espace pour la négociation, au détriment peut-être de balises claires et explicites de référence, il devient difficile de contrôler adéquatement le développement du pourtour de la montagne selon une perspective d'ensemble dite de planification urbaine intégrée. Ainsi, la commission reconnaît que chacun des projets traités selon cette approche pourrait être acceptable pris isolément, mais l'impact cumulatif de l'ensemble des projets pourrait s'avérer négatif pour la protection et la mise en valeur du mont Royal.

En d'autres termes, l'approche municipale à l'égard des grands propriétaires institutionnels n'offre guère les garanties à long terme susceptibles de rassurer la population, qui réclame à ce chapitre des mesures efficaces en vue de protéger ce patrimoine collectif qu'est le mont Royal. Si chaque fois, pour éviter le pire, on est tenté de consentir au moindre, il ne manquera pas d'en

résulter, de dossier négocié en dossier négocié, une perte d'intégrité du patrimoine naturel et culturel du mont Royal. La commission partage en ce sens les inquiétudes exprimées par plusieurs lors des audiences.

De plus, l'incertitude résultant de l'absence de règles claires défavorise la mise en valeur des sites de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal qui pourraient changer de vocation. Les promoteurs immobiliers susceptibles de contribuer utilement à leur mise en valeur par un projet de redéveloppement répondant aux exigences du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* tiendront compte de ce niveau d'incertitude avant de se lancer dans l'élaboration d'un projet et d'encourir les importantes dépenses qui y sont associées. En outre, comme ces règles ne sont pas toutes énoncées, peut-on reprocher aux promoteurs d'élaborer un projet sans en tenir compte?

Dans son rapport de consultation déposé en juillet 2008 sur le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*, l'Office de consultation publique de Montréal suggérait à la Ville de rééquilibrer son approche à l'égard des propriétés institutionnelles. Selon l'Office, le processus de négociation devrait comporter des règles ou des balises plus précises visant à encadrer le développement du territoire de la montagne, de telle sorte qu'il soit possible d'évaluer chaque projet d'expansion ou de transformation dans une perspective globale et, ce faisant, d'assurer la protection à long terme de la montagne et d'en améliorer le patrimoine naturel et bâti.

Cet exercice de rééquilibrage n'a pas été retenu par la Ville de Montréal dans la version finale du Plan, et la commission en prend acte. Toutefois, elle note que la Ville s'est faite l'obligation de prendre en compte les politiques et les règlements en vigueur dans l'analyse des projets de développement émanant des institutions. Comme le disait un représentant de la Ville lors de la consultation publique en 2008 sur le projet d'agrandissement de l'Hôpital général de Montréal :

« Dans ce cas-ci, [...] il y a aussi tous les encadrements qui existent également au niveau du Plan d'urbanisme avec l'ensemble des objectifs, des orientations. Et dans ce cas-ci, le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* où on introduit des vues additionnelles, des engagements au niveau du milieu naturel, des engagements au niveau des institutions, donc lorsqu'on veut évaluer un projet qui déroge à la réglementation, il

faut tenir compte de l'ensemble de ces documents-là, des orientations et des engagements. Alors, ça teinte également l'évaluation qu'on peut apporter à un projet, et on doit tenir compte de ces considérations-là également tant au niveau construit qu'au niveau naturel, au niveau des vues, des paysages⁹⁸. »

En d'autres termes, bien que l'analyse des projets de développement des propriétés institutionnelles ne soit pas formellement encadrée par des paramètres explicites et spécifiques, la Ville rappelle qu'il y a tout de même un cadre de référence, et que celui-ci provient en bonne partie du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*. C'est ce qui amène la commission à le considérer comme un outil majeur dans l'évaluation du projet de transformation du site de l'ancien Séminaire de philosophie, et à s'y référer autant que possible tout au long de cette évaluation, qui fera l'objet des sous-sections suivantes.

3.3.1 La protection des espaces naturels

Les deux espaces boisés situés sur le site de l'ancien Séminaire de philosophie sont considérés par le *Plan de protection* comme des « boisés d'intérêt à valoriser ». Même s'ils sont situés en dehors du réseau écologique de la montagne, « on doit leur accorder toutefois les mêmes niveaux de protection que les zones noyaux »⁹⁹. Cette protection implique notamment l'interdiction de construction et de modification de la topographie¹⁰⁰.

Il faut aussi rappeler que l'ancienne propriété des Sulpiciens est située dans l'écoterritoire « Les sommets et les flancs du Mont-Royal ». Un des objectifs défini dans le Plan d'urbanisme pour cet écoterritoire consiste à « protéger les espaces forestiers constitués de trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborescente) sur les sommets et les flancs en tant que lieu d'alimentation et de nidification pour une grande diversité d'oiseaux »¹⁰¹. Pour y arriver, on doit mettre en œuvre un programme de gestion écologique¹⁰². En clair, les trois strates des deux boisés de la

⁹⁸ M. Gilles Dufort, en réponse à une question d'un commissaire lors de la soirée d'information sur le projet d'agrandissement de l'hôpital général de Montréal, document 6.1, page 67, lignes 2770 à 2785.

⁹⁹ Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels, document 6.2, p. 9.

¹⁰⁰ Réponse de la Ville de Montréal aux questions de la commission, document 5.3.1, p.1.

¹⁰¹ Plan d'urbanisme de Montréal, Tableau 2.6.1, Objectifs de conservation et d'aménagement des écoterritoires ».

¹⁰² Réponse de la Ville, document 5.3.1, p.1.

propriété doivent être protégées au même titre que les autres zones noyaux de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, pour lesquelles une zone tampon de 30 mètres est prescrite tout autour, et à l'intérieur de cette zone tampon il est requis de minimiser les aménagements et de maximiser les opportunités d'aménagements végétaux¹⁰³.

Dans leur projet de transformation du site de l'ancien Séminaire de philosophie, les promoteurs s'engagent à protéger les boisés, à les restaurer et à les entretenir dans l'avenir. Ce faisant, ils reprennent à leur compte les engagements formulés par les Prêtres de Saint-Sulpice au moment de la signature du Pacte patrimonial.

L'encadrement réglementaire proposé par la Ville de Montréal confirme et renforce ces engagements des promoteurs par l'interdiction de toute opération de remblai ou de déblai, de toute construction et d'agrandissement dans les deux boisés (Secteur A, tel qu'il est présenté à l'annexe 10 du projet de règlement P-04-047-78¹⁰⁴), et par l'interdiction de construction dans des espaces verts situés au sud de la propriété (Secteur B de la même annexe); pour sa part, le projet d'Accord de développement prévoit l'établissement d'une servitude de non-construction sur les deux boisés, de même que « le dépôt d'un programme d'intervention relatif à l'entretien des bois et s'inspirant du Programme de gestion écologique de la Ville »¹⁰⁵. C'est là un aspect positif du projet.

Au delà la protection des boisés en tant que tels, le projet à l'étude comporte un autre élément positif: il devrait permettre le maintien du couvert végétal. En vertu du *Plan de protection*, « toute intervention affectant le couvert d'un espace végétal hors du réseau écologique devrait être assortie d'interventions compensatoires (en prévoyant des plantations ou un toit végétalisé par exemple), de sorte qu'à terme, la biomasse soit augmentée¹⁰⁶ ». À défaut d'initiatives compensatoires, les nouvelles constructions projetées sur le site du Séminaire auraient pour conséquence de réduire l'espace végétalisé, d'autant plus que leur réalisation nécessite l'abattage de plus d'une centaine d'arbres. Toutefois, le promoteur prévoit planter plus de trois cents arbres,

¹⁰³ PPMVMR, annexe 1, p. 85. De plus, les dispositions relatives aux prescriptions dans les différents secteurs compris au sein de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal figurent à l'article 6.1.0.3 du document complémentaire au Plan d'urbanisme.

¹⁰⁴ Annexe 10 du projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme, document 1.2.10.

¹⁰⁵ Accord de développement, Document 1.3, article 2.2. Voir aussi la réponse de la Ville de Montréal aux questions de la commission, doc. 4.10, pages 1 et 2.

¹⁰⁶ PPMVR, page 26.

les stationnements seraient souterrains, les voies de circulation rétrécies. Si bien qu'en conséquence, la superficie du couvert végétal devrait demeurer à peu près inchangée, puisque les superficies en dur (bâtiments et réseau viaire) seraient sensiblement les mêmes qu'actuellement, une fois le projet complété¹⁰⁷.

La commission ne peut cependant pas encore déterminer s'il y aura une augmentation de la biomasse conformément à l'objectif du *Plan de protection*. En effet, au-delà des superficies en dur qui devraient demeurer sensiblement les mêmes, les espaces privatifs des villas et les espaces aménagés situés entre les bâtiments représentent plus de 12 000 mètres carrés pour lesquels l'information en matière de biomasse n'est pas encore disponible. En l'absence de précision, on ne peut être assuré que le *Plan de protection* sera respecté à cet égard.

Toutefois, en matière de protection des espaces naturels, la commission note deux problèmes.

Dans la partie sud du boisé principal, la *Synthèse des études* produite par la firme Beaupré et Michaud¹⁰⁸ a identifié une zone comme étant interdite à la construction : il s'agit de la zone 2b. Le promoteur prévoit pourtant y construire cinq résidences unifamiliales de bonne dimension, et ces constructions auront pour conséquence de modifier la topographie et la végétation de l'endroit. Le promoteur explique cet empiètement par sa volonté de préserver des arbres de grande valeur situés au sud de l'actuel terrain de tennis, mais le problème de l'empiètement demeure. Cet empiètement est d'ailleurs clairement illustré sur une carte déposée par la Ville¹⁰⁹ et confirmé à l'annexe C du projet de règlement P-09-022 et à l'annexe 10 du projet de règlement P-04-047-78¹¹⁰.

L'empiètement en question risque même d'être aggravé par l'existence de lots quasi-privés situés à l'arrière des maisons unifamiliales, et qui débordent encore davantage dans la zone de conservation 2b. La commission estime que cela constitue un premier problème.

¹⁰⁷ Réponse aux questions des commissaires, document 5.3.3.

¹⁰⁸ Document 4.1.

¹⁰⁹ Document 4.8.

¹¹⁰ Documents 1.1.3 et 1.2.10.

Le second problème réside dans les pressions exercées sur la zone tampon située à l'extrémité est de la zone 4c. Rappelons que de telles zones ont pour fonction de protéger les noyaux des menaces extérieures, et servent d'habitats essentiels à la survie des espèces dans les zones noyaux¹¹¹. Selon la *Synthèse des études*, la zone 4c est constructible « à condition de conserver la zone 2c comme tampon et de conserver boisée la crête (cassure du plateau) au nord de la zone 3 »¹¹². Pourtant, le bâtiment D empiétera sur le boisé de la crête; cela est admis et « considéré comme un moindre mal » par le promoteur, qui a par ailleurs l'intention de densifier le couvert forestier restant par la plantation d'arbres indigènes¹¹³. Même si le contour de cette zone tampon était approximatif dans la *Synthèse des études*¹¹⁴, la commission ne peut que constater, en comparant les tableaux de la *Synthèse* avec les tableaux figurant aux annexes C et 10 des deux projets de règlement à l'étude, que la superficie en a été réduite.

En outre, la commission note une certaine ambiguïté en matière d'entretien des milieux naturels. Le promoteur s'engage à mettre en œuvre un programme d'arboriculture¹¹⁵, mais celui-ci ne vise pas l'ensemble des trois strates d'un boisé, contrairement au programme de gestion écologique proposé par la Ville à travers la réglementation et l'Accord de développement; enfin, rappelons que le programme développé pour ce site¹¹⁶ vise aussi les espaces verts.

Sous réserve de modifications à apporter pour répondre aux deux problèmes mentionnés plus haut, il n'en demeure pas moins, d'après la commission, que les engagements du promoteur ainsi que les exigences de la Ville seraient de nature à assurer la protection de la majorité de la superficie boisée, si leur mise en œuvre est garantie à long terme.

Enfin, même si « la Ville s'engage à mettre à la disposition du promoteur, sans frais, l'expertise dont elle dispose pour l'élaboration du programme d'intervention et la gestion des bois d'intérêt ... »¹¹⁷, la commission s'interroge sur le poids des contraintes, en matière de coûts et de transfert de connaissances notamment, qui incombera aux co-propriétaires, de même que sur la pérennité

¹¹¹ Document 6.2, page. 3.

¹¹² Selon la *Synthèse des études*, document 4.1.

¹¹³ Réponse du promoteur, document 5.3.3, p. 1 et 2.

¹¹⁴ Document 4.1.

¹¹⁵ Document 3.4.

¹¹⁶ Programme de gestion écologique – Bois de l'ancien séminaire de philosophie. Document 1.3.2.1.

Voir notamment la page 4.

¹¹⁷ Accord de développement, document 1.3, p.3.

des engagements formulés concernant la protection et de la mise en valeur des espaces naturels. Ce dernier point, touchant la pérennité des engagements, sera spécifiquement traité plus avant, à la section 3.3.7.

3.3.2 La protection du patrimoine bâti

En vertu de la modification proposée au Plan d'urbanisme, le site passerait du statut de « Grande propriété à caractère institutionnel » à celui de « Secteur de valeur exceptionnelle ». Cela confirme à son patrimoine bâti un niveau intrinsèque de protection. Le Plan stipule en effet que de tels secteurs doivent être protégés « par un contrôle serré des travaux de construction, de rénovation et de démolition »¹¹⁸.

L'immeuble du Séminaire de philosophie n'est pas classé, et l'intérieur a perdu une bonne partie de sa valeur patrimoniale. Il n'en demeure pas moins un édifice remarquable à plusieurs égards, d'autant plus qu'il se trouve dans un site exceptionnel, sur un plateau qui domine la ville. Le projet de recyclage et de restauration de l'immeuble, en prévoyant le respect de son enveloppe extérieure, le respect de sa volumétrie et la restauration des composantes jugées patrimoniales, offre la possibilité de conserver son intégrité architecturale, et répond ainsi aux prescriptions du Plan d'urbanisme. En outre, le promoteur prévoit restaurer les monuments commémoratifs situés dans le boisé limitrophe, en l'occurrence la croix, la grotte et la statue du Sacré-Cœur, et plusieurs dispositions du projet de règlement P-09-022 visent à les protéger à l'avenir.

Il existe cependant encore un certain flou concernant la restauration de la chapelle. L'article 31 du projet de règlement P-09-022 stipule que le promoteur devra en conserver le volume et en restaurer les éléments d'intérêt. Par ailleurs, mis à part les vitraux, ces éléments jugés d'intérêt ne sont pas encore identifiés. Ils le seront sur la base d'une étude sur la valeur patrimoniale de la chapelle qui vient d'être déposée¹¹⁹. À cet égard, la commission note l'affirmation du promoteur à l'effet que « la chapelle sera conservée et mise en valeur pour en restituer les qualités

¹¹⁸ Plan d'urbanisme de Montréal, 2004, action 15.1, pages 153-154.

¹¹⁹ Document 3.5.

architecturales d'origine¹²⁰ ». Au total, les engagements du promoteur envers l'immeuble du Séminaire dans son ensemble, doublé des exigences de la Ville stipulées dans la réglementation proposée, confortent la commission en matière de protection du patrimoine bâti.

3.3.3 Le respect des composantes paysagères

Le Plan de protection n'énonce pas de mesures concrètes en matière de protection des paysages. Il reconnaît cependant l'importance des diverses composantes paysagères de la montagne, tout en indiquant que cet aspect demeure à développer. D'ici à ce que des outils d'analyse soient disponibles, il formule la mesure de précaution suivante : « Afin d'assurer la prise en compte du paysage lors de l'élaboration et de l'évaluation d'interventions, l'approche retenue vise à obtenir au départ une caractérisation d'ensemble du paysage du mont Royal. Cette caractérisation doit permettre de mieux en connaître et comprendre les composantes, de manière à développer et à mettre en place, à terme, les mécanismes et façons de faire nécessaires à leur protection et leur mise en valeur¹²¹. »

Pour donner suite à cette mesure dans le cas du dossier à l'étude, la Ville de Montréal et le ministère de la Culture ont commandé une analyse paysagère destinée à caractériser le site du Séminaire¹²². Elle a été produite par la firme Version & Vlan paysages, et déposée en février 2008, c'est-à-dire près d'un an après les autres études produites pour le compte des Sulpiciens.

La commission note que l'une des recommandations importantes de cette étude n'a pas été prise en compte dans l'élaboration du projet. Elle concerne le plateau sportif engazonné situé dans la partie est du site. À son sujet, l'étude de Version & Vlan paysages recommandait de « Préserver une ouverture du plateau gazonné qui longe le site d'est en ouest au sud du bâtiment afin de garder la grande perspective¹²³. » Cette recommandation n'excluait probablement pas la possibilité de construire sur ce plateau, mais à la condition de préserver et de mettre en valeur au moins une partie de cette unité paysagère, laquelle contribue à former un écrin remarquable

¹²⁰ Présentation du promoteur lors de la soirée d'information du 11 mai 2009, document 3.10. Voir la section qui concerne la chapelle.

¹²¹ PPMVMR, document 6.1, page 11.

¹²² Version & Vlan paysage, *Analyse paysagère du site du Séminaire de philosophie*, février 2008, document 4.2.

¹²³ Idem, page 123.

autour du bâtiment du Séminaire. Or, le projet de transformation du site de l'ancien Séminaire fait disparaître presque totalement ce plateau engazonné sous les constructions C1, C2, et E, de même que sous leurs pourtours aménagés. Selon la commission, il y a donc là une perte au plan de l'intégrité paysagère.

3.3.4 Le respect des vues

La protection des vues vers le mont Royal ou à partir de celui-ci est l'une des questions abordées de façon particulièrement poussée dans le *Plan de protection*. L'approche proposée est la suivante : « Sur la base d'une mise à jour des inventaires des points de vue et perspectives depuis et vers la montagne, et des vues intérieures, l'approche retenue préconise l'amélioration de la performance des outils de protection existants et le développement des modalités visant la mise en valeur de ces vues significatives pour l'identité de Montréal¹²⁴. » Le *Plan de protection* identifie les 20 vues jugées d'intérêt depuis le mont Royal¹²⁵; parmi celles-ci, cinq vues sont considérées comme menacées. L'une d'elles est située à l'intersection de Côte-des-Neiges et de l'avenue Cedar. C'est la vue la plus directement interpellée par le projet du Séminaire.

Au cours des audiences de la commission, plusieurs personnes ont fait valoir que certaines des constructions envisagées par le projet à l'étude bloqueraient cette vue vers le fleuve et vers le centre-ville, du point de vue d'un passant qui circulerait sur le trottoir de l'avenue Cedar à l'intersection du chemin de la Côte-des-Neiges¹²⁶. Actuellement, de ce point de vue, on peut profiter de belles échappées visuelles, surtout l'hiver quand les arbres sont dépourvus de feuilles, mais aussi l'été, à travers les arbres. La commission ne peut que constater que les immeubles C1, C2, et D, d'une hauteur respective de sept, huit et neuf étages, obstrueraient cette vue, bien que l'impact du bâtiment D soit moindre. Tant les simulations de la Ville que celles du promoteur le démontrent¹²⁷. En outre, en dépit du principe en vertu duquel il faudrait assurer la prédominance

¹²⁴ PPMVMR, page 12.

¹²⁵ Idem, page 14.

¹²⁶ Entre autres, les mémoires déposés par Héritage Montréal (Document 8.18, page 16), par M. David Hopkins et Mme Marilyn Aitken (document 8.12) et par Mme. Lucy Fellowes (document 8.13).

¹²⁷ Ville de Montréal, présentation du 11 mai 2009, page 31; Ville de Montréal, présentation du 4 mai, page 16; IBI/DAA, présentation du 4 mai, document 3.6; DAA, document 5.3.2.

de l'immeuble du Séminaire, la vue vers celui-ci, à partir de l'avenue Cedar, serait obstruée en bonne partie par l'édifice F, là où les hauteurs attendraient sept étages.

Le document complémentaire au Plan d'urbanisme prévoit qu'il faut « tendre à protéger les vues »¹²⁸ à partir du moment où la hauteur d'un édifice projeté dépasse la cote altimétrique identifiée comme étant le seuil de protection pour la vue concernée. Dans le cas de l'intersection de Cedar et de Côte-des-Neiges, cette cote altimétrique est fixée à 124 mètres¹²⁹. Or, le niveau de Cedar à l'intersection de Côte-des-Neiges est plutôt à une cote altimétrique de 110-112 mètres¹³⁰. C'est ce qui permet aux représentants de la Ville de Montréal d'affirmer que la vue jugée menacée à l'intersection des deux rues ne serait pas obstruée par le projet de transformation du Séminaire, puisque la cote est établie à 124 mètres.

Le problème soulevé en cours d'audience, c'est qu'en protégeant la vue seulement à partir de 124 mètres, plus personne ne pourrait en jouir puisqu'elle serait inaccessible. Conscients de cela, les représentants de la Ville ont affirmé au cours de la séance d'information du 4 mai dernier qu'il est prévu de construire à flanc de montagne, soit à la cote de 124 mètres, un belvédère pour profiter de cette vue¹³¹. En d'autres termes, même si la vue était bloquée au niveau de la rue, les citoyens pourraient la retrouver en accédant à cet éventuel belvédère à être construit au-dessus de l'intersection.

On peut comprendre qu'avec une cote altimétrique fixée à 124 mètres, le promoteur puisse affirmer que son projet n'a pas pour conséquence d'obstruer la vue à partir de l'intersection Cedar et Côte-des-Neiges, et qu'il respecte la réglementation en vigueur. Il affirme également que, de toutes façons, les arbres bloquent déjà cette vue au niveau de la rue, tout au moins l'été quand le couvert végétal est complet¹³². La commission, ayant vérifié sur place, ne partage pas cette dernière opinion; elle constate plutôt que, même à la belle saison, des percées visuelles émaillent le parcours du piéton.

¹²⁸ Document complémentaire, article 5.1.3, tel qu'amendé par l'article 2 du règlement P-04-047-60.

¹²⁹ Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal (04-047-60), article 5 et annexe F.

¹³⁰ Comme on peut le constater au tableau de la page 37 du document 3.1.

¹³¹ Document 7.1, paragraphes 1555 à 1600.

¹³² IBI/DAA, Séance de présentation des mémoires –Rectification des faits, document 3.14.

En fait, la commission est sensible aux critiques formulées par plusieurs personnes au cours de la consultation, qui demandaient de préserver la vue vers le fleuve et le centre-ville à partir du niveau du trottoir si l'on veut qu'elle soit accessible et que les citoyens puissent en bénéficier. À quoi sert de protéger une vue, si le seuil de protection est tel que personne ne peut en profiter? L'administration municipale elle-même affirmait l'an dernier que les vues à protéger devaient être accessibles à partir de lieux publics. « Il faut que ce soit des lieux qui sont soit publics, soit à caractère public [...] il faut que ce soit accessible facilement. On veut que ce soit des lieux qui permettent aussi d'apprécier les vues de façon sécuritaire ou qui ont un potentiel de le faire¹³³. » Pourtant, en obstruant le panorama sur le centre-ville et le fleuve à partir de l'intersection de Cedar et Côte-des-Neiges, c'est une vue accessible qui disparaîtrait irrémédiablement. Et l'alternative d'un belvédère situé à quelque 12 ou 14 mètres plus haut que le niveau de la rue constituerait selon la commission une compensation peu intéressante.

3.3.5 La superficie au sol des bâtiments projetés

En audience, des personnes ont rappelé que la capacité limite de la montagne à accueillir de nouvelles constructions était une donnée dont il fallait dorénavant tenir compte dans l'étude des nouveaux projets de développement¹³⁴. Le *Plan de protection*, rappelons-le, affirme que la protection et la mise en valeur des patrimoines naturels et culturels du mont Royal sont « largement tributaires...du respect des limites de sa capacité à accueillir de nouvelles constructions¹³⁵ ».

Le problème, a-t-on soulevé, est de transformer ce constat en mesure applicable aux projets de développement en cours et à venir. On ne trouve pas, dans le *Plan de protection*, d'outils susceptibles de rendre ce concept opérationnel. Les points de repère qu'il énonce à ce sujet sont d'un caractère plutôt général.

¹³³ Commission de l'OCPM sur le projet de *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*, transcription de l'atelier « La protection des vues, des paysages et des aménagements paysagers », déclaration de la représentante de la Ville de Montréal, document 10.4, paragraphes 1345-1350, page 33.

¹³⁴ Voir notamment le mémoire des Amis de la Montagne, document 8.19.

¹³⁵ PPMVMR, page 5.

C'est ainsi que l'approche retenue par le *Plan de protection* concernant le patrimoine bâti vise à « développer et à appliquer la notion de « capacité limite » de la montagne à accueillir de nouvelles constructions. Ainsi, il importe de s'assurer que les hauteurs et les taux d'implantation permis par les plans et règlements d'urbanisme reflètent fidèlement les caractéristiques du bâti existant¹³⁶ ».

Plus spécifiquement, à l'égard des grands ensembles résidentiels – ce qui est le cas du projet de transformation du site de l'ancien Séminaire de philosophie – le *Plan de protection* comporte l'énoncé suivant : « Compte tenu des caractéristiques de ces ensembles, l'approche retenue consiste à protéger l'enveloppe volumétrique des ensembles existants... »¹³⁷. Ce qui l'amène à annoncer « des mesures réglementaires visant à rapprocher les taux d'implantation et les hauteurs permis des caractéristiques du bâti existant des divers ensembles résidentiels¹³⁸ ».

Toute la question est de comprendre ce que l'on entend ici par la notion de « bâti existant ». Parle-t-on des bâtiments implantés sur le site même de la propriété, à savoir l'immeuble du Séminaire et les deux bâtiments voisins? Certaines personnes interprètent le *Plan de protection* de cette façon et elles en concluent qu'en vertu de celui-ci, il ne serait plus possible de développer de nouvelles constructions résidentielles qui déborderaient de l'empreinte totalisant la superficie au sol occupée par les trois édifices existants¹³⁹. Parle-t-on au contraire des superficies au sol des constructions résidentielles situées sur le pourtour de la propriété de l'ancien Séminaire, et qui serviraient en quelque sorte de point de comparaison pour déterminer ce qu'il serait possible de construire sur le site? Le *Plan de protection* ne répond pas à cette question, puisque aucune précision n'y est établie à cet égard.

En fait, la commission ne peut que constater que le *Plan de protection* laisse une large place à l'interprétation dans l'application de cette notion de capacité limite, et ne fournit pas des outils clairs lui permettant de se prononcer sur le bien-fondé de l'augmentation projetée de la superficie au sol des nouvelles constructions prévues sur le site de l'ancien Séminaire. Tout au plus peut-on y décoder un message de modération à l'égard de l'ajout possible de nouvelles superficies à

¹³⁶ PPMVMR, page 35.

¹³⁷ PPMVMR, page 56.

¹³⁸ Idem, page 56.

¹³⁹ Voir en particulier la présentation de Mme Marie-Odile Trépanier, document 8.19.

construire. Dans le cas du projet du Séminaire de philosophie, l'augmentation de la superficie au sol pour l'ensemble du bâti serait de l'ordre de plus de 70 %, passant de 5 661 mètres carrés à 9 823 mètres carrés. Compte tenu du caractère unique du site, la commission doute fortement qu'une augmentation de cette ampleur soit en résonance avec un tel message de modération.

3.3.6 L'accès public au site

La commission a constaté que le site du Séminaire était utilisé de façon relativement intensive et ce, par diverses clientèles.

- L'espace vert à la pointe nord-ouest sert en quelque sorte de cour d'école pour deux établissements d'enseignement du voisinage.
- Ces deux écoles ont loué le complexe sportif bâti à l'époque du Collège Marianopolis, et elles l'utilisent en fonction des besoins de leur clientèle scolaire; il en est de même pour les installations extérieures comme le tennis et la plaine gazonnée au sud-est, utilisée notamment comme terrain de soccer.
- Outre la clientèle scolaire, les citoyens du voisinage profitent également du site et des installations sportives intérieures et extérieures.
- Enfin, plusieurs personnes utilisent le site comme un lieu de passage en direction du parc du Mont-Royal, ou tout simplement comme un espace vert dont il fait bon profiter.

Bref, depuis le départ des usagers du collège Marianopolis, la population du voisinage s'est appropriée le site, et elle l'a utilisé un peu comme s'il s'agissait d'un parc public. Ce faisant, celui-ci contribue à l'accessibilité à la montagne.

Le promoteur affirme avoir l'intention de permettre que cet état de chose se poursuive, tout au moins en partie. Les installations sportives seraient démolies pour faire place à des constructions résidentielles, mais en revanche, les escaliers seraient préservés et restaurés, et le plan d'aménagement à compléter par le promoteur doit comporter un réseau de sentiers qui traverseront la propriété pour en permettre le passage. Ces sentiers seraient configurés de telle sorte qu'une personne puisse accéder au site par le chemin Saint-Sulpice et se rendre, soit vers la montagne en passant par l'intersection Cedar et Côte-des-Neiges, soit vers le boisé nord-ouest et

vers les monuments commémoratifs¹⁴⁰. Au cours de la soirée d'information du 4 mai dernier, le représentant du promoteur était très clair quant à l'accès du public au site du Séminaire : « Les gens vont pouvoir accéder, circuler sur le site comme ils le veulent sur l'ensemble de la propriété »¹⁴¹. Cet engagement a été réitéré à quelques reprises au cours de cette séance d'information.

Le projet de règlement P-09-022 et la proposition d'Accord de développement reconnaissent le principe de l'accès du public au site; ils visent à en encadrer les modalités et à faire en sorte que les futurs co-propriétaires respectent cet engagement convenu avec le promoteur. Il s'agit là d'éléments positifs, et la commission salue à cet égard l'acceptation, de la part du promoteur, que le public ait accès au site de l'ancien Séminaire; ce faisant, il transforme en un droit réel ce qui n'est actuellement qu'une tolérance.

Malgré cela, plusieurs questions demeurent sans réponse dans la proposition du promoteur.

Tout d'abord, en dépit de la déclaration ci-dessus, les modalités selon lesquelles le public aurait accès au site ne sont pas encore arrêtées. C'est ainsi qu'en réponse à une question de la commission, le promoteur répond qu'il est actuellement en discussion avec la Ville de Montréal concernant l'accès public au site, dans le cadre de l'Accord de développement à signer. Et il ajoute : « Les conditions de cet accès ne sont donc pas encore complètement fixées »¹⁴².

En outre, le *Plan directeur de développement* déposé par le promoteur introduit deux catégories de sentiers : ceux permettant une circulation piétonne publique, et ceux permettant une circulation piétonne semi-privée¹⁴³. Pourquoi établir une telle distinction s'il est vrai que le public pourra circuler partout sur la propriété? Il est de l'avis de la commission que cette notion de « circulation piétonne semi-privée » est pour le moins ambiguë.

¹⁴⁰ Plan directeur de développement, document 3.1, page 65.

¹⁴¹ Document 7.1, compte rendu de la soirée d'information du 4 mai 2009, page 67, paragraphe 2740.

¹⁴² Document 5.3.3.

¹⁴³ Plan directeur de développement, 20 avril 2009, page 65, document 3.1.

Une autre ambiguïté demeure également : elle concerne la portée même de ce droit d'accès du public au site du Séminaire. L'accès sera-t-il limité aux escaliers et aux sentiers, utilisés comme lieux de passage, ou sera-t-il élargi à certaines portions du site tels les boisés ou le terrain gazonné situé à l'intersection Cedar-Ramezay? Sera-t-il possible non seulement d'y cheminer mais aussi d'en profiter, d'en faire un lieu de promenade comme s'il s'agissait en quelque sorte d'une extension du parc du Mont-Royal? Le projet de règlement P-09-022 semble répondre par l'affirmative à cette question; en revanche, la lecture de l'article 3 de l'Accord de développement conduit à une interprétation plus restrictive de ce droit d'accès, qui semble ici limité aux sentiers et aux escaliers. Si tel est le cas, nous sommes loin de l'interprétation large que formulait devant la commission le représentant du promoteur. De toute évidence, la commission constate la nécessité que l'Accord de développement soit plus précis sur la portée du droit d'accès du public, et reflète plus fidèlement les déclarations faites devant la commission par le représentant du promoteur.

D'ailleurs, le tracé de certains de ces sentiers pose problème selon des citoyens entendus en audience¹⁴⁴. L'un deux figurant dans l'actuelle proposition du promoteur¹⁴⁵ ne serait pas convivial, et pourrait même poser des problèmes de sécurité; il s'agit du tracé situé à l'extrémité est du site, qui passerait à l'arrière du bâtiment D prévu, à proximité d'un immeuble adjacent existant.

Enfin, d'après la proposition d'Accord de développement, l'accès public aux sentiers et aux escaliers ne serait permis qu'entre le 15 mai et le 15 novembre de chaque année. Pourtant, l'article 25 du projet de règlement P-09-022 n'impose pas une telle restriction et présume de l'ouverture de ces lieux de passage tout au long de l'année. Il y aurait ici une source de confusion. La fermeture des escaliers entre le 15 novembre et le 15 mai aurait pour effet de poser un problème d'accès au cours de cette période de l'année, même si le site demeure officiellement ouvert au public.

¹⁴⁴ Voir le mémoire de Mme Marilyn Aitken et de M. David Hopkins, document 8.12.

¹⁴⁵ Plan directeur de développement, 20 avril 2009, page 65, document 3.1.

À ces questions s'ajoute celle de l'avenir du complexe sportif. La commission a constaté que cet équipement, en bon état de fonctionnement parce que récent, est utilisé de façon intensive par la population scolaire, par les résidents du voisinage et même par des groupes d'écoliers qui viennent d'aussi loin que les quartiers Notre-Dame-de-Grâce, Petite Bourgogne et Côte-des-Neiges¹⁴⁶.

En résumé, la commission considère que la reconnaissance du droit pour le public d'avoir accès au site de l'ancien Séminaire de philosophie constitue l'un des éléments positifs du projet. Toutefois, certaines dispositions du projet d'Accord de développement manquent de précision quant à la portée de ce droit, et elles ne semblent pas en résonance avec les engagements pris par le promoteur lors des soirées d'information. À cela s'ajoutent, outre la question de l'avenir du complexe sportif, des craintes concernant la pérennité des engagements à cet égard, qu'il convient maintenant d'examiner.

3.3.7 La pérennité des engagements

Le projet de transformation du Séminaire de philosophie, rappelons-le, est un projet résidentiel, et les futurs résidents en seront les copropriétaires. Dès lors, il est nécessaire de s'assurer que l'encadrement réglementaire et les engagements demandés par la Ville et acceptés par le promoteur – accès du public au site, conservation, restauration et entretien du patrimoine bâti, conservation, restauration et entretien des boisés et des espaces naturels, etc. – seront respectés par les futurs copropriétaires au moment d'accepter les modalités des conventions de copropriété. En d'autres termes, il importe de s'assurer de la pérennité des dispositions actuellement prévues. Outre le projet de règlement P-09-022, les outils destinés à cette fin se retrouvent au sein du projet d'Accord de développement entre la Ville et le promoteur, et comportent les éléments ci-dessous.

¹⁴⁶ Mémoire du Dawson Community Blues, document 8.15.

Deux servitudes sont consenties en faveur de la Ville : une servitude personnelle destinée à garantir la conservation de la chapelle, et une servitude de non-construction couvrant près de la moitié du site et englobant les deux boisés¹⁴⁷.

- L'obligation pour le promoteur de déposer, au moment de la demande de permis, une déclaration de copropriété qui lierait les futurs copropriétaires aux engagements suivants :
 - la reconnaissance comme « parties communes » de la chapelle, des deux boisés et de l'aire gazonnée du nord-ouest, des escaliers et des sentiers, des monuments commémoratifs;
 - l'obligation de conserver et de restaurer au besoin les éléments jugés d'intérêt au sein de la chapelle;
 - la réalisation du programme d'intervention au sein des boisés;
 - le maintien et l'entretien de l'aire gazonnée située à l'angle de Cedar et de Ramezay; et
 - le maintien et l'entretien des escaliers d'accès au site et des sentiers piétonniers.

Ces dispositions témoignent de la volonté, saluée par la commission, de garantir à long terme les engagements du promoteur. Toutefois, la commission souligne certaines insuffisances ou fragilités.

- Le choix de la Ville en faveur d'une servitude personnelle en ce qui concerne la chapelle et, le cas échéant, en ce qui a trait aux boisés, suscite des interrogations. Les servitudes personnelles présentent un caractère temporaire et elles font l'objet de certaines incertitudes juridiques quant à leur pérennité. Pourquoi ne pas avoir plutôt opté pour des servitudes réelles, qui sont plus fiables selon la jurisprudence et la doctrine établies?
- L'annexe A de l'Accord de développement illustre les parties de la propriété qui devraient faire l'objet d'une servitude de non construction. La commission s'étonne que cette servitude ne soit pas étendue à l'ensemble des secteurs A et B identifiés sur la carte figurant à l'annexe 10 du projet de règlement P-04-047-78¹⁴⁸. Ces deux secteurs correspondent précisément aux milieux naturels et aux espaces à protéger.
- Le programme d'entretien et d'intervention écologique des boisés dont il est question dans l'Accord à l'article 2.2 n'est assorti d'aucun mécanisme de reddition de compte, de clause de

¹⁴⁷ Document 1.3, annexe A.

¹⁴⁸ Document 1.2.10.

défaut ou de droit de rémediation. Comment, dès lors, devient-il possible d'en assurer un suivi efficace, conforme aux normes en vigueur en cette matière?

- Tel qu'elle l'a indiqué précédemment, la commission s'interroge sur l'absence de précision, dans le projet d'Accord, quant à la portée du droit d'accès public au site. Ce serait pourtant là une façon efficace de le pérenniser. En outre, tout comme il y a une servitude de non construction, pourquoi n'y aurait-il pas de servitude de passage sur les sentiers, les escaliers et tout autre espace censé être accessible au public, d'autant plus qu'une telle servitude serait l'occasion de préciser les modalités d'entretien de ces infrastructures d'accès et de cheminement.
- Enfin, la commission questionne les destinations assignées par l'Accord de développement aux escaliers d'accès et aux sentiers (article 3.4 de l'Accord, troisième alinéa) qui se limitent en un « espace accessible aux occupants », plutôt que de refléter leur caractère accessible au public en général. C'est là une limitation du droit d'accessibilité au public, pourtant garanti par le promoteur.

La commission est bien sûr consciente du fait que la négociation de l'Accord de développement entre la Ville de Montréal et le promoteur n'est pas encore complétée. C'est dans ce contexte qu'elle a jugé opportun d'identifier ce qu'elle considère comme des insuffisances. Elle formulera plus avant un certain nombre de recommandations à ce sujet.

* * *

3.3.8 L'évaluation générale du projet

Au total, le projet de développement du site de l'ancien Séminaire de philosophie comporte plusieurs aspects positifs: le respect et la restauration de l'immeuble de l'ancien Séminaire, de la chapelle et des monuments commémoratifs; la préservation des boisés et leur entretien sur la base d'un programme de gestion écologique; la préservation du parterre gazonné devant le Séminaire; l'absence de perte de couvert végétal; la volonté – au moins affirmée – de perpétuer en partie l'accès du public au site, à la fois pour y cheminer en direction du parc du Mont-Royal

et pour profiter de ses attraits; l'accès véhiculaire limité et la construction des stationnements en souterrain.

Toutefois, le projet comporte encore plusieurs éléments posant problème. Certains bâtiments seraient d'une hauteur telle qu'ils bloqueraient la vue du Séminaire ou du centre-ville, tandis que la plaine gazonnée au sud-est serait presque totalement occupée par des constructions; les villas projetées au nord du prolongement de la Place de Ramezay déborderaient de la zone de construction prédéfinie; l'immeuble D empiéterait pour sa part dans la zone tampon à l'est; les accès piétonniers au site et les sentiers qui le traversent ne sont pas tous configurés de façon optimale, et leur caractère public demeure ambigu, tout au moins dans le projet d'Accord de développement; l'écart entre la superficie au sol des immeubles actuels et celle qui est projetée est significatif; enfin, la pérennité de certaines dispositions de l'Accord de développement ou du projet de règlement ne paraît pas suffisamment assurée.

La commission formulera dans la section suivante ses recommandations à la lumière de cette analyse.

3.4. La position et les recommandations de la commission

La montagne est un site exceptionnel, et elle commande un développement exemplaire. En juillet 2008, l'Office de consultation publique de Montréal rendait public son rapport de consultation sur le *Plan de développement et de mise en valeur du Mont-Royal*. Elle y recommandait : « Que le développement immobilier et les agrandissements institutionnels sur la montagne soient considérés comme un privilège et qu'ils soient sujets à une justification publique de leur caractère essentiel et exceptionnel. Qu'ils soient encadrés par des limites claires dont certaines devraient être non-négociables, et notamment la protection du réseau écologique et des boisés de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, la protection des vues menacées et la préservation d'éléments bâtis significatifs. Ils devraient être encadrés aussi par des critères d'intégration au milieu et l'application au besoin de mesures de compensation». Pour la commission, cet énoncé garde toute son actualité. Les recommandations qu'elle formule dans la

section ci-dessous ont été élaborées dans l'esprit de contribuer à la bonification du projet, en accord avec les engagements municipaux envers le mont Royal.

Dans un premier temps, elle formulera des recommandations concernant le projet de développement lui-même. Par la suite, elle abordera la question de l'accès du public au site, puis celle de la pérennité des dispositions réglementaires et contractuelles. Enfin, elle formulera diverses recommandations concernant d'autres aspects du projet.

3.4.1 Le projet de développement

Même si le projet de transformation du site de l'ancien Séminaire de philosophie comporte plusieurs aspects positifs, la commission est d'avis qu'il devrait comporter des améliorations. Elle est d'avis qu'il y aurait lieu de l'encadrer selon les paramètres suivants.

3.4.1.1 L'intégrité des zones fermées à la construction résidentielle

Nous avons vu que dans la partie sud du boisé principal, la *Synthèse des études* produite par la firme Beaupré et Michaud¹⁴⁹ a identifié une zone comme étant interdite à la construction : il s'agit de la zone 2b. Pourtant, cinq villas de bonne dimension y seraient érigées, et ces constructions auraient pour conséquence de modifier la topographie et la végétation de l'endroit. De même, dans la partie est du site, la zone 4c est constructible « à condition de conserver la zone 2c comme tampon et de conserver boisée la crête (cassure du plateau) au nord de la zone 3 »¹⁵⁰. Pourtant, le bâtiment D empiètera sur le boisé de la crête. Dans les deux cas, la commission recommande que les secteurs concernés demeurent libres de toute construction résidentielle, conformément aux recommandations de la *Synthèse*.

¹⁴⁹ *Synthèse des études*, document 4.1.

¹⁵⁰ *Idem*, document 4.1.

3.4.1.2 La protection des vues

La commission recommande que le haut de l'immeuble du Séminaire soit plus visible de l'avenue Cedar. Elle recommande également que le centre-ville et le fleuve demeurent visibles du chemin de la Côte-des-Neiges, à la hauteur de Cedar, et non pas seulement à la hauteur d'un éventuel belvédère qui serait construit à quelque 12 ou 14 mètres au-dessus de celle-ci. Pour ce faire, il y aurait donc lieu de diminuer la hauteur des bâtiments F, C1, C2 et D, de sorte, pour ces trois derniers, qu'ils n'excèdent pas la cote altimétrique de l'avenue Cedar au niveau de l'intersection ou à proximité de celle-ci. Cette cote altimétrique est de 110-112 mètres¹⁵¹. Il n'appartient pas à la commission de déterminer avec précision à combien d'étages il faudrait ramener ces édifices, mais le principe est clair.

Ce faisant, la commission est consciente qu'elle va au-delà des dispositions du *Plan de protection*, mais elle prend acte du message qui est ressorti de la consultation publique à ce sujet, qu'elle trouve légitime. Elle ne questionne pas la cote de 124 mètres figurant à l'annexe F du règlement 04-04-60, d'autant plus que la réduction de cette cote pourrait induire certaines conséquences sur le développement du centre-ville. Elle rappelle toutefois que le rapport de l'OCPM sur le *Plan de protection* recommandait de « répertorier, à la suite d'un exercice public qui pourrait être entrepris dans chaque arrondissement et dans la ville de Westmount, les vues valorisées par les citoyens afin d'en constituer une banque parmi lesquelles les plus significatives pourraient être retenues et protégées »¹⁵². Selon elle, les audiences publiques ont permis d'identifier cette vue de la Côte-des-Neiges à la hauteur de Cedar et d'estimer qu'elle mérite protection. C'est pourquoi elle recommande, à titre de vue protégée restreinte, l'ajout du panorama qui serait visible pour un piéton circulant sur la rue Cedar à l'ouest de l'intersection de Côte-des-Neiges et en direction de cette dernière.

Actuellement, ce panorama est bien visible l'hiver, quand les arbres sont dépouillés de leurs feuilles, et beaucoup moins l'été. Pour la commission, il va de soi que ce constat ne devrait pas empêcher la protection du panorama, mais plutôt conduire à un programme raisonnable d'élagage des arbres formant actuellement écran et qui contribuerait à pourvoir ce cheminement

¹⁵¹ Plan directeur de développement, DAA, page 37, document 3.1.

¹⁵² Office de consultation publique de Montréal, *Projet de règlement P-04-047-60, Projet de Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, juillet 2008*, page 4.

de meilleures percées visuelles en saison estivale. La poursuite de cet objectif écarte par ailleurs la possibilité de planter à cet endroit des conifères à feuillage persistant.

3.4.1.3 La mise en valeur du plateau sportif engazonné

Cet espace, situé au sud-est du bâtiment principal, face à l'ancienne maison des employés, est considéré comme constructible selon la *Synthèse des études* produite par Beaupré et Michaud. Pourtant, il s'agit d'une unité paysagère qui offre des qualités certaines. D'après l'analyse paysagère effectuée par Version & Vlan paysage, il fait partie de l'un des « ensembles cohérents » qui composent la trame paysagère du site, et dont elle propose la conservation et la mise en valeur « afin de préserver l'identité du lieu »¹⁵³. Plus spécifiquement, ce grand espace gazonné « permet la création de vues en plongée et en contre-plongée offrant ainsi des points de vue variés et des perspectives différentes selon la position de l'observateur sur le terrain¹⁵⁴ ».

C'est pourquoi l'étude de Version & Vlan paysages recommande, à propos du plateau sportif engazonné (qu'elle désigne comme « l'unité L ») de « préserver une ouverture du plateau gazonné qui longe le site d'est en ouest au sud du bâtiment afin de garder la grande perspective¹⁵⁵ ». La commission retient cette recommandation, y voyant là l'occasion de perpétuer l'esprit du paysage sulpicien. Elle constate que l'ensemble des constructions proposées dans la partie est du site auront pour conséquence de faire pratiquement disparaître le plateau sportif engazonné; selon elle, il y aurait lieu au contraire de le préserver, au moins la partie sud, afin de maintenir les effets de perspective les plus intéressants. Pour ce faire, la commission est d'avis que l'ensemble E, composé des maisonnettes superposées prévues dans la partie sud-est du site, le long de l'escarpement, devrait être remis en cause.

3.4.1.4 Une typologie à revoir : les villas

Pour la commission, les villas, aussi bien de par leur nature qu'au regard de leur implantation, posent problème. D'abord, celles qui sont projetées du côté nord du prolongement de la Place de

¹⁵³ Version & Vlan paysages, Analyse paysagère du site du Séminaire de philosophie, page 121. Document 4.2.

¹⁵⁴ Idem, page 119.

¹⁵⁵ Idem, page 123.

Ramezay seraient situées dans la zone 2b, telle qu'elle est identifiée dans la *Synthèse des études*¹⁵⁶. Cette zone devrait demeurer libre de toute construction résidentielle, conformément à la recommandation de la *Synthèse*.

Ensuite, les villas projetées du côté sud représentent également une option contestable, pour trois raisons. Premièrement, cette typologie est peu compatible avec le site, développé collectivement (en copropriété), tandis que les villas sont de nature privative. En second lieu, il serait difficile, tant pour la Ville que pour l'éventuel conseil des copropriétaires, de contrôler l'aménagement des lots privatifs qui jouxteraient ces villas : l'usage et l'aménagement des espaces libres induits par ce mode d'occupation soulève des inquiétudes¹⁵⁷. En troisième lieu, elles forment une barrière entre le nord et le sud de la propriété, scindant en quelque sorte les espaces naturels à protéger de part et d'autre.

Ce dernier point est important. Au cours des audiences publiques, certains intervenants ont évoqué la nécessité de maintenir une continuité entre le boisé du nord-ouest et le boisé de l'escarpement, afin d'éviter un effet de morcellement qui entraînerait une perte de la biodiversité. C'est ainsi que le Conseil régional de l'environnement écrit : « Le promoteur propose de construire plus de 17 nouveaux bâtiments entre les deux bois, ce qui aurait pour graves conséquences le morcellement du site, l'isolement des deux boisés et la coupe de nombreux arbres matures, et donc une détérioration de la biodiversité de l'AHNMR¹⁵⁸. »

La commission note que la Ville reconnaît déjà, dans le projet de règlement P-04-047-78¹⁵⁹, la nécessité de maintenir un lien entre ces deux boisés; en effet, à l'annexe 10 de ce projet de règlement, une bande étroite relie le Secteur B (non-construction dans les espaces verts au sud) au Secteur A (boisé au nord). De plus, de façon générale, le *Plan de protection* identifie le morcellement des milieux naturels en petites unités comme une menace à la biodiversité¹⁶⁰. C'est pourquoi des corridors sont d'ailleurs proposés entre les zones noyaux pour permettre aux espèces de migrer et de se disperser. Rappelons ici qu'en ce qui concerne ces deux boisés

¹⁵⁶ Voir notamment le document 4.8.

¹⁵⁷ Voir à ce sujet le mémoire d'Héritage Montréal, document 8.18, page 16.

¹⁵⁸ Mémoire du CRE-Montréal, document 8.22, page 4.

¹⁵⁹ Document 1.2.10.

¹⁶⁰ PPMVMR, page 20.

d'intérêt, « on doit leur accorder toutefois les mêmes niveaux de protection que les zones noyaux¹⁶¹»; la mise en place de tels corridors est pleinement justifiée selon la commission.

Faut-il pour autant proscrire, comme le propose le CRE, la construction dans cette zone? La commission ne partage pas entièrement cette opinion, d'autant plus que la *Synthèse des études* permet la construction au sein de la zone 4a¹⁶². Toutefois, il y aurait lieu de revoir la typologie de ces constructions de sorte qu'il soit possible d'établir des corridors de taille suffisante pour éviter la fragmentation écologique et aussi pour permettre un accès public continu entre le nord et le sud de la propriété. Telle qu'elle est proposée, la construction d'une rangée de villas occupant presque tout l'espace entre la limite du site et l'immeuble du Séminaire contredirait de tels objectifs. À l'inverse la construction d'un immeuble unique multifamilial d'une typologie similaire à celle des autres immeubles proposés sur le site rencontrerait davantage les éléments de protection énoncés ci-dessus. Il s'agirait donc d'une typologie plus appropriée. Bien entendu, la hauteur d'un tel immeuble serait assujettie à la nécessité de préserver la prédominance de l'ancien Séminaire.

3.4.1.5 Une empreinte au sol plus modeste et une implantation différente

Nous avons vu plus haut que le concept de « capacité limite », auquel le *Plan de protection* fait souvent référence n'a pas été traduit sous forme de mesures applicables aux projets de développement en cours et à venir. On ne trouve pas, dans le *Plan de protection*, d'outils susceptibles de rendre ce concept opérationnel. Tout au plus peut-on y décoder un message général de modération au moment d'évaluer le bien-fondé de l'augmentation du taux d'implantation au sol d'un projet.

La commission est sensible au fait que le projet de transformation du site de l'ancien Séminaire de philosophie est situé dans un site unique. Elle est tout autant sensible au fait que le promoteur doit avoir les moyens de financer la restauration du Séminaire et des éléments patrimoniaux et naturels formant, sur le site, ce qui a été nommé le paysage sulpicien. À cette fin, elle considère

¹⁶¹ Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels, document 6.2, p. 9.

¹⁶² Document 4.1.

acceptable l'octroi par la Ville du droit de construire sur des espaces additionnels à ceux qui sont déjà bâtis. Toutefois, elle recommande que ce volume additionnel soit puisé à même les espaces identifiés comme constructibles, à savoir ceux qui sont situés à l'extérieur des zones de conservation, de consolidation et tampon, de même qu'à l'extérieur des endroits sensibles identifiés aux études tels le parterre du Séminaire et la portion sud du plateau sportif engazonnée. Ce faisant, une telle approche conduit inévitablement à une empreinte au sol plus modeste que celle qui est actuellement envisagée. Elle amène comme nous l'avons vu à remettre en cause la pertinence des maisonnettes superposées projetées au sud de la plaine gazonnée, tandis que les villas prévues dans le prolongement de la Place de Ramezay pourraient être remplacées par un édifice unique, à logements multiples, apparenté en cela aux autres constructions envisagées. D'autre part, l'ensemble des changements proposés par la commission amènent également à réfléchir sur une disposition et un aménagement différents des futurs immeubles sur le site du Séminaire. Peut-on envisager de développer le site autrement?

Une contribution à cette réflexion a été présentée par la Société historique de Montréal. Celle-ci rappelle que les Sulpiciens ont opté, au moment de construire leur résidence dans le Vieux-Montréal, pour un hôtel particulier à la française, un :

« palais urbain qui deviendra le prototype de tous les bâtiments conventuels catholiques francophones d'Amérique jusqu'à la période de la révolution tranquille, de grand bâtiments avec des ailes en redan (perpendiculaires) installés sur des promontoires ».

La Société historique de Montréal propose ainsi de réfléchir sur un mode de développement qui serait conçu comme une extension du Séminaire :

« Nous avons un palais du XIX^e siècle installé sur un promontoire dominant le paysage. Il serait inapproprié de construire des bâtiments autour de ce palais comme un développement résidentiel [...] Il faut concevoir le projet comme un agrandissement logique du collège. Par conséquent, nous proposons que deux bâtiments identiques de huit étages, légèrement plus bas que le collège, soient construits symétriquement de part et d'autre de la structure ancienne, comme deux ailes qui viendraient compléter le corps principal du complexe. Le premier bâtiment occupera, à l'ouest, les courts de tennis. Le

second, à l'est, occupera une partie du terrain de sport, laissant le reste du terrain à l'est libre et permettant un dégagement visuel de la montagne vers la ville.

Quant au complexe sportif, [...] nous croyons qu'au lieu de construire un bâtiment de sept étages qui obstruerait la vue à partir de la rue Cedar, diminuerait l'importance de cet espace boisé et viendrait débalancer la composition du collège, il serait préférable d'y construire des maisonnettes superposées de quatre étages, comme s'il s'agissait d'un bâtiment annexe au collège...¹⁶³. »

Ce point de vue semble également partagé par Héritage Montréal. Dans son mémoire, l'organisme écrit :

« Héritage Montréal considère qu'au-delà de la «prédominance» du bâtiment de l'ancien Séminaire, terme par ailleurs mal défini, c'est le respect de l'intégrité et l'identité du site comme ensemble institutionnel qui doit être assuré. Ce respect ne se traduit pas uniquement par le maintien de certains liens visuels vers l'ancien Séminaire mais par le choix d'une typologie d'aménagement du site qui s'inscrive dans la logique du développement des institutions des grandes congrégations; par exemple, le site Villa Maria qui a su conserver son caractère de domaine institutionnel en vivant l'ajout de corps de bâtiments disposés de part et d'autre du bâtiment central, plutôt que par l'incrustation d'une série de maisons dont le type est étranger à un tel ensemble¹⁶⁴. »

Sans prendre parti en faveur d'un modèle d'aménagement, que ce soit celui-ci ou un autre à convenir, la commission est d'avis qu'il y a là matière à réflexion. Elle suggère au promoteur d'envisager des alternatives à l'implantation des bâtiments projetés, qui pourraient s'avérer davantage en harmonie avec le lieu et le paysage sulpicien qui le caractérise.

¹⁶³ Mémoire de la Société historique de Montréal, document 9.23.

¹⁶⁴ Mémoire d'Héritage Montréal, document 8.18, page 19.

Recommandation 2

La commission recommande d'améliorer le projet de transformation du site de l'ancien Séminaire de philosophie à la lumière des paramètres suivants :

- **aucun empiètement dans les zones libres de toute construction résidentielle, telles qu'identifiées à la *Synthèse des études*;**
- **le respect de la vue vers l'immeuble de l'ancien Séminaire à partir de l'avenue Cedar et de la vue vers le centre-ville et le fleuve à partir de l'intersection de l'avenue Cedar et du chemin de la Côte-des-Neiges;**
- **la protection et la mise en valeur d'une partie de l'unité paysagère située à l'est du site. Il s'agit du plateau sportif engazonné, situé en face de l'ancienne maison des employés;**
- **un réexamen de la pertinence de la typologie résidentielle unifamiliale.**

En outre, la commission recommande d'envisager des alternatives au mode d'implantation des bâtiments projetés, qui pourraient s'avérer plus respectueuses des caractéristiques du site.

3.4.2 Confirmer le droit d'accès public au site

Au cours de la séance d'information du 4 mai, le représentant du promoteur a formulé des engagements clairs concernant le droit d'accès du public à certains secteurs, dont les boisés, le parterre qui fait face à l'immeuble du Séminaire et l'espace gazonné situé dans le secteur nord-ouest. La commission reçoit favorablement une telle avancée.

Elle croit que l'aménagement du site du Séminaire de philosophie en un espace permettant des droits d'usage public partiels, tel que cela est envisagé, va donner et non soustraire de la valeur aux unités d'habitation projetées sur ce site. Cet effet positif découlera du fait que ces unités d'habitation auront le privilège d'être situées au sein même d'un quasi-parc en prolongement du parc du Mont-Royal, ce caractère de quasi-parc découlant de la mise à la disposition du public –

de manière officielle, sécuritaire et conviviale – des espaces boisés, des parterres gazonnés, des monuments commémoratifs et des sentiers.

En revanche, la commission reconnaît qu'il y a lieu de réserver certains espaces à l'usage exclusif des copropriétaires dans un périmètre autour des bâtiments du site, afin de préserver une intimité fort légitime. Elle est à cet égard d'avis qu'il y a moyen de réconcilier le tout, à la condition de bien départager la destination des espaces et d'en garantir la jouissance pour les uns et pour les autres.

Premièrement, le boisé situé au nord-ouest, là même où sont les monuments commémoratifs, l'espace gazonné situé à la pointe nord-ouest du site, qui sert déjà de cour d'école et de parc de voisinage, et une partie du parterre qui fait face à l'immeuble du Séminaire devraient demeurer ouverts au public sans restriction. Cette partie non constructible située à l'ouest et au centre du site devrait être considérée comme un prolongement, une extension logique, du parc du Mont-Royal, et être traitée comme telle. Le droit pour le public d'avoir accès à ces endroits est déjà prévu à l'article 25, alinéa 5 du projet de règlement P-09-022; il y a cependant lieu de le confirmer de façon plus explicite dans l'Accord de développement, dans les servitudes et dans les éventuelles déclarations de copropriété, tout comme d'ailleurs le maintien d'un accès public pendant la durée des travaux¹⁶⁵.

En deuxième lieu, il faut bien entendu des sentiers pour permettre au public d'avoir accès à ces espaces, et ces sentiers, de même que les escaliers qui y mènent, doivent également être accessibles au public. Pour confirmer ce droit, la commission propose l'instauration d'une servitude de passage qui s'appliquerait aux sentiers, aux escaliers et aussi aux espaces identifiés ci-dessus. Cette servitude de passage doit également être prévue dans l'Accord de développement. En outre les règles qui régissent l'accès sur ces voies de passage doivent être les mêmes que celles qui prévalent dans le parc du Mont-Royal, y compris l'hiver.

¹⁶⁵ Séance d'information du 4 mai 2009, document 7.1, page 37, paragraphe 1525.

Enfin, la commission propose que les destinations assignées par l'Accord de développement aux escaliers d'accès et aux sentiers (article 3.4 de l'Accord, troisième alinéa) reflètent leur caractère accessible au public en général, plutôt que de se limiter à un « espace accessible aux occupants ».

Recommandation 3

La commission recommande que le droit d'accès du public au site de l'ancien Séminaire soit confirmé et enchâssé dans l'Accord de développement et dans les déclarations de copropriété, notamment par l'instauration d'une servitude de passage, et que l'accès y soit régi par les mêmes règles que celles prévalant dans le parc du Mont-Royal.

3.4.3 Une voie piétonne vers la montagne

L'article 25 du projet de règlement P-09-022 stipule que le promoteur doit aménager des sentiers « permettant de maintenir le lien vers le parc du Mont-Royal ». De fait, le tracé d'un tel sentier apparaît au tableau de la page 65 de son document de présentation¹⁶⁶.

D'après la commission, le projet du Séminaire fournit l'occasion d'aménager, non pas seulement un simple sentier, mais un tronçon de voie piétonne en direction du parc, qui traverserait donc la propriété. Il faut saisir ici cette opportunité pour améliorer les accès à la montagne.

Plusieurs ont mis de l'avant ce concept de cheminement piéton qui relierait le centre-ville au mont Royal, en passant à travers les propriétés sises à flanc de montagne. C'est ainsi que les Amis de la montagne écrivent : « Nous proposons de planifier une coulée verte continue constituée d'un réseau de promenades piétonnes reliant physiquement, visuellement, et symboliquement le parc du Mont-Royal et les divers fragments du domaine des Prêtres de Saint-Sulpice : le Séminaire de philosophie, la ferme sous les Noyers, et le grand Séminaire¹⁶⁷. »

¹⁶⁶ IBI/DAA, *Plan directeur de développement*, document 3.1.

¹⁶⁷ Voir notamment à ce sujet l'annexe au mémoire des Amis de la montagne, document 8.19.

La commission constate que ce concept de réseau de promenades piétonnes entre le centre-ville et le parc du Mont-Royal n'est pas nouveau. Il a déjà été amorcé sur le site de l'Hôpital général de Montréal. En effet, dans le cadre de son projet d'agrandissement, celui-ci aménagera à ses frais une voie piétonne qui reliera l'avenue des Pins à l'avenue Cedar, vis-à-vis l'entrée du parc du Mont-Royal¹⁶⁸. On peut considérer ce futur lien comme un premier tronçon de la « coulée verte » proposée. Une promenade vers la montagne, aménagée à travers le site du Séminaire de philosophie, pourrait en être un jalon supplémentaire. Elle pourrait faire partie d'un effort continu et graduel en vue de relier par des promenades paysagées la rue Sherbrooke à la montagne.

Une telle proposition s'inspire des objectifs du *Plan de protection*, notamment celui qui vise à rendre la montagne accessible et accueillante. De plus elle permettrait à la population d'obtenir une retombée concrète issue du projet de transformation du site. Rappelons à cet effet le rapport rédigé en 2008 par l'OCPM concernant le projet d'agrandissement de l'Hôpital général de Montréal :

« Pour la commission, le promoteur doit aller plus loin. Elle estime qu'il faut dépasser les simples mesures de mitigation, les seules intentions de minimiser les impacts négatifs du projet. Il faut au contraire amener quelque chose de positif et contribuer ainsi significativement à l'amélioration de l'endroit.

« Comme l'expliquait un intervenant lors de la séance de présentation des mémoires le 9 juin dernier : "Si un nouveau développement sur la montagne est la seule solution envisageable, ce développement doit dépasser les exigences minimales et doit contribuer, de façon exemplaire, à mettre en valeur la montagne pour ce qu'elle offre comme patrimoine collectif"¹⁶⁹.»

Ces remarques, croit la commission, s'appliquent aussi au projet de l'ancien Séminaire de philosophie. Elles justifient la mise de l'avant d'un projet de promenade ou de voie piétonne qui

¹⁶⁸ Voir à ce sujet le 10 ième alinéa de l'article 13 du Règlement autorisant l'agrandissement de l'Hôpital général de Montréal, adopté par le conseil municipal du 15 décembre 2008; voir également le texte de l'Accord de développement conclu entre la Ville et le CUSM.

¹⁶⁹ Témoignage de M. Jean-François Hallé, des Amis de la Montagne, paragraphe 975 de la transcription, 9 juin 2008.

relierait le chemin Saint-Sulpice à l'avenue Cedar et ce, à travers le site. Encore là cependant, certaines conditions s'imposent.

En premier lieu, il faut que la promenade soit conviviale. Sans en déterminer le tracé, la commission croit qu'il faudrait exclure un cheminement qui passerait à l'extrême est du site, soit à l'arrière de l'édifice D, et ce, en considération des réserves émises quant à la sécurité. En revanche, elle favorise plutôt le tracé qui part de l'escalier situé en face de l'immeuble du Séminaire, qui passe en face du parterre du Séminaire et qui débouche vis-à-vis de l'intersection Cedar et Côte-des-Neiges. En outre, il y aurait peut-être lieu de revoir la localisation des escaliers et surtout leur facture, de sorte qu'ils soient similaires à ceux du parc du Mont-Royal¹⁷⁰.

En second lieu, puisque cette voie piétonne s'apparente à une voie publique, contrairement aux autres sentiers, la Ville de Montréal devrait participer à son entretien, selon une entente à convenir avec les futurs copropriétaires. Elle doit conférer au public des droits d'usage comparables à ceux qui sont conférés sur les escaliers et les sentiers du parc du Mont-Royal. Les horaires et les dates d'ouverture au public, de même que les règles concernant l'entretien – y compris l'entretien hivernal – devraient être également être en adéquation avec ce qui prévaut dans le parc du Mont-Royal.

Recommandation 4

La commission recommande que le sentier qui traverserait le site en direction du mont Royal soit conçu comme un tronçon de l'éventuelle voie piétonne qui relierait, à terme, le centre-ville et la montagne. La Ville de Montréal devrait y conférer pour le public des droits d'usage comparables à ceux conférés sur le domaine public municipal. Elle devrait également participer à son entretien.

¹⁷⁰ Conformément à un commentaire exprimé par Mme Josette Michaud, à la page 5 de son mémoire. Document 8.8.

3.4.4 Mieux garantir la pérennité de la réglementation et de l'Accord de développement

Au cours de la consultation publique, des questions ont été soulevées concernant la capacité pour la Ville de Montréal de s'assurer que les encadrements proposés par la réglementation soient respectés à long terme, après le départ du promoteur et au moment où les syndicats de copropriétaires auront la gestion du site¹⁷¹. L'Accord de développement et l'intégration de ses principales composantes dans les futures déclarations de copropriété visent précisément à pérenniser les diverses modalités d'encadrement du développement du site. Toutefois, la commission a relevé des fragilités dans ce dispositif, et elle formule diverses propositions en vue de mieux garantir à long terme le respect de la réglementation proposée.

- La commission recommande d'éviter les servitudes personnelles en raison de leur caractère temporaire et des incertitudes juridiques quant à leur pérennité. Elle considère que les servitudes réelles sont plus fiables et ne diminueront pas la qualité marchande ni la valeur des titres de propriété des futurs propriétaires du site; ces servitudes réelles devraient être consenties en faveur d'un ou de plusieurs immeubles appartenant à la Ville et situés à proximité immédiate du site, dont le parc du Mont-Royal. Il faudrait aussi éliminer toute possibilité de racheter quelque servitude de passage que ce soit et toute faculté d'abandonner le fonds servant, et spécifier que tous travaux sont à la charge du fonds servant.
- La commission propose de renforcer l'article 1.2 de l'Accord de développement afin d'intégrer les monuments commémoratifs dans les obligations de restauration, en concordance avec le projet de règlement P-09-022.
- La commission recommande d'étayer le projet d'Accord de développement au chapitre du programme d'intervention relatif à l'entretien des bois d'intérêt de la façon suivante :
 - compléter l'article 2.2 en référant à un programme précis d'interventions sur un horizon triennal, pour permettre d'en estimer le coût;
 - préciser à l'article 2.3 la nature des services et des interventions périodiques offerts par la Ville;

¹⁷¹ Mémoire de M^{me} Lucy Fellowes, document 8.13.

- ajouter à l'article 2.4 une obligation pour les copropriétaires d'entretenir de manière continue, selon de hauts standards compatibles avec l'AHNMR, de tout le bâti et de tous les aménagements du site.
- Elle propose d'ajouter un article supplémentaire à l'Accord de développement, visant une clause de défaut usuelle, incluant un défaut en vertu du règlement P-09-060 avec des droits de rémediation efficaces.
- La commission recommande en outre que les dispositions contenues dans l'Accord de développement et dans les futures servitudes soient formellement assumées par les éventuels syndicats de copropriété. Il serait ainsi possible d'éviter tout risque, même improbable, qu'un tribunal puisse juger que certaines obligations de faire qui se retrouveront dans l'acte de servitude excèdent ce qui est permis par l'article 1178 du Code civil du Québec (CCQ).
- Nous avons vu que la Ville a convenu d'une servitude de non construction sur une partie du site du Séminaire, le territoire couvert par cette servitude figurant à l'annexe A de l'Accord de développement. La commission suggère que l'on ajoute, par concordance, dans l'assiette grevée de la servitude de non construction, l'ensemble du secteur B identifié à l'annexe 10 du projet de règlement P-04-47-78¹⁷².
- De l'avis de la commission, il serait souhaitable de finaliser avec le promoteur, à la satisfaction des deux parties, la rédaction des actes de servitude et des clauses pertinentes des déclarations de copropriété avant que ne soient émis les éventuels permis de construction. Notons que les servitudes seront interprétées restrictivement, en faveur du fonds servant, et les clauses contractuelles qui en documenteront les dispositions seront interprétées contre le stipulant, ce qui milite en faveur d'une rédaction soignée et détaillée.
- Le fonds de prévoyance de tout syndicat de copropriété est alimenté par une réserve annuelle fixée à un minimum de 5 % des dépenses communes, en vertu de l'article 1072 du CCQ. Compte tenu de l'ensemble des obligations, de nature exceptionnelle par rapport à d'autres types de copropriété, qui incombent aux futurs copropriétaires du site du Séminaire, la commission craint que cette contribution annuelle soit nettement insuffisante pour faire face à ces obligations, de même qu'aux frais d'immobilisations périodiques qu'exige un entretien approprié. Elle suggère donc que les contributions périodiques des copropriétaires au fonds de prévoyance de chaque Syndicat soient calculées sans se limiter au minimum prescrit par le

¹⁷² Document 1.2.10.

CCQ, en amortissant sur une période de 20 ou 25 années l'ensemble des dépenses et des immobilisations qui, selon des experts qualifiés choisis par la Ville et le syndicat, seront vraisemblablement requises pour maintenir tous les bâtiments du site en état impeccable. Ces experts devront inclure dans leurs calculs les dépenses et les frais d'immobilisations requis :

- pour la gestion des trois strates des boisés et autres couverts végétaux du site de manière à en augmenter la biomasse sur un horizon de 15 ans tout en respectant les exigences de l'annexe B à l'Accord de développement, de même que
- pour un maintien en état de tous les aménagements, sentiers, voies et passages, éléments patrimoniaux et commémoratifs du site.

Recommandation 5

Dans le but de s'assurer que les encadrements proposés par la réglementation soient respectés à long terme, après le départ du promoteur et au moment où les syndicats de copropriétaires auront la gestion du site, la commission propose de renforcer le projet d'Accord de développement par les dispositions ci-dessus, et d'intégrer, le cas échéant, ces nouvelles dispositions dans les ententes de servitudes et dans les futures déclarations de copropriété.

3.4.5 Autres recommandations de la commission

Outre les questions soulevées ci-dessus, la commission aimerait également formuler les recommandations suivantes concernant le projet ou le cadre dans lequel celui-ci s'inscrit.

3.4.5.1 Les installations sportives

Au cours de la consultation publique, de nombreuses personnes sont venues témoigner, à titre individuel ou au nom d'organismes, en faveur du maintien du complexe sportif. La commission en a fait part dans la deuxième partie du présent rapport.

Elle a pu constater que cet équipement, de même que les espaces gazonnés au nord-ouest et à l'est de l'immeuble du Séminaire, sont utilisés de façon intensive. Elle est sensible aux demandes

du public à l'égard de ces installations, et constate que l'utilisation intensive de ces installations révèle un besoin dans le secteur. Toutefois, ce n'est pas au promoteur de combler ce besoin, d'autant plus que les dépenses relatives au centre sportif et au terrain de soccer seraient supérieures aux revenus de location générés¹⁷³. Il n'est pas réaliste d'exiger qu'il continue d'exploiter le complexe sportif. Mais il pourrait à tout le moins surseoir à la fermeture des installations pour au moins un certain temps, d'ici le début des travaux, et permettre ainsi à la Ville d'aider les organismes concernés à relocaliser leurs activités dans les installations du secteur. Par ailleurs, elle prend note des négociations en cours entre le promoteur et les deux écoles qui utilisaient le parterre gazonné à la pointe nord-ouest du site,¹⁷⁴ et souhaite que ces négociations permettent que les élèves de ces deux écoles puissent continuer à profiter de cet espace.

Recommandation 6

La commission souhaite que la Ville tienne compte de l'utilisation intensive du complexe sportif, et s'assure conséquemment de la disponibilité d'équipements alternatifs adéquats pour répondre à cette demande.

Elle recommande au promoteur de permettre aux deux écoles du voisinage de continuer à utiliser, selon des modalités à convenir, l'espace gazonné situé au nord-ouest du site.

3.4.5.2 L'offre en stationnement

Plusieurs des personnes entendues par la commission ont exprimé des réserves sérieuses quant à la proposition du promoteur d'aménager 656 espaces de stationnement. Même si l'on exclut les villas, qui disposeraient de leur propre espace, cela équivaldrait à deux cases de stationnement par unité d'habitation. Pour les opposants, ce ratio serait contraire aux objectifs du Plan de transport de Montréal. À l'inverse, d'autres intervenants considèrent que le nombre d'espaces de

¹⁷³ Rectifications relatives au bail concernant les installations sportives, lettre déposée par le promoteur le 8 juin dernier, document 3.15.

¹⁷⁴ Idem.

stationnement proposé par le promoteur constitue un minimum, si l'on veut qu'il n'y ait aucun débordement sur les rues avoisinantes, notamment le long du chemin Saint-Sulpice¹⁷⁵.

Pour justifier sa proposition, le promoteur invoque l'absence de rues sur le site, la quasi-impossibilité de stationner dans les rues voisines, et la nécessité de prévoir des espaces de stationnement, non seulement pour les futurs résidents, mais aussi pour les visiteurs. En outre, il se réfère lui aussi au Plan de transport, lequel stipule qu'il faudrait « faciliter le stationnement pour les résidents afin qu'ils utilisent prioritairement le transport en commun et les modes actifs »¹⁷⁶.

Pour sa part, la Ville de Montréal propose, dans le projet de règlement P-09-022, d'accorder au promoteur un volume de cases de stationnement équivalant à 15 % de plus que ce que permet déjà le règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie. Concrètement, en vertu de l'article 605 de ce règlement d'urbanisme, les bâtiments résidentiels de plus de trois logements ont droit à 1,5 unité de stationnement par logement. Pour un ensemble de 325 logements, ceci équivaldrait à 488 unités de stationnement. Si l'on rehausse de 15 % ce nombre, cela donnerait 561 cases de stationnement.

La commission ne souscrit pas à l'interprétation que le promoteur fait du Plan de transport de Montréal. Il est vrai qu'en ce qui a trait au stationnement en milieu résidentiel, celui-ci propose de prendre des moyens en vue de permettre aux résidents de laisser plus facilement leur véhicule à la maison afin d'utiliser le transport en commun. Mais la problématique qui est visée ici concerne bien davantage les très nombreux propriétaires de voitures qui n'ont d'autre endroit que la rue pour se garer. Ce n'est pas le cas des futurs copropriétaires du site du Séminaire de philosophie.

D'autre part, le Plan de transport propose également de « plafonner le nombre de places de stationnement dans les secteurs fortement desservis par le transport en commun »¹⁷⁷. N'est-ce

¹⁷⁵ Mémoire de M. André Cassis, document 9.13.

¹⁷⁶ Ville de Montréal, Plan de transport 2008, page 143.

¹⁷⁷ Idem, page 142.

pas le cas du site du Séminaire de philosophie, bordé par le chemin de la Côte-des-Neiges, et ainsi desservi par des lignes d'autobus à fréquence élevée?

La commission considère que la proposition qui figure à l'article 22 du projet de règlement P-09-022 est raisonnable. En majorant de 15 % le maximum autorisé par le règlement d'urbanisme de l'arrondissement, elle prend largement en compte la nécessité de prévoir des espaces de stationnement pour les éventuels visiteurs.

Recommandation 7

La commission considère comme acceptable la disposition proposée à l'article 22 du projet de règlement P-09-022 concernant le nombre total d'unités de stationnement sur le site du Séminaire de philosophie.

3.4.5.3 L'impact du projet sur la circulation véhiculaire

Au cours de la consultation, des citoyens ont exprimé la crainte que le projet de transformation de l'ancien Séminaire et l'arrivée nouveaux résidents se traduise par une augmentation de la circulation sur les rues avoisinantes. Déjà celles-ci, particulièrement le chemin de la Côte-des-Neiges, sont fort achalandées, et l'éventuel agrandissement de l'Hôpital général de Montréal, situé à proximité, devrait avoir un impact malgré tout significatif sur la circulation du secteur.

L'étude déposée par le promoteur¹⁷⁸ prévoit que la venue de quelques centaines de nouveaux résidents n'entraînerait pas d'effets négatifs importants sur la circulation du voisinage. Mais les conclusions de cette étude ne semblent pas avoir convaincu l'ensemble des participants à l'audience publique. C'est ainsi que l'un d'eux affirme : « We do not feel that the traffic congestion and the effect on pedestrians has been properly studied¹⁷⁹. »

¹⁷⁸ CIMA+, Étude de circulation, février 2009, document 3.3.

¹⁷⁹ Mémoire de Mme Marilyn Aitken et de M. David Hopkins, document 8.12.

Pour sa part, la commission prend acte des conclusions de l'étude de circulation déposée par le promoteur. Elle considère cependant que le projet de transformation du site de l'ancien Séminaire ne doit pas mener à une augmentation des nuisances liées à la circulation véhiculaire pour les résidents des rues avoisinantes, et elle suggère à la Ville de Montréal de demeurer sensible à leurs appréhensions et d'apporter des correctifs appropriés, le cas échéant.

3.4.5.4 Le logement social et abordable

La *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* s'adresse notamment aux développements émanant de grands propriétaires fonciers publics dont le nombre de logements dépasse le seuil requis de 200 logements et qui nécessiteront pour se réaliser une modification à la réglementation en vigueur. Mais le secteur privé est lui aussi interpellé. Selon la *Stratégie*, « la Ville et ses arrondissements inciteront particulièrement les constructeurs à inclure dans leurs projets une proportion de logements dont le coût de revient est inférieur au marché de référence¹⁸⁰ ». C'est pourquoi le collectif Habiter Ville-Marie a proposé d'inclure dans le projet résidentiel à l'étude une composante de logement social ou abordable¹⁸¹.

Selon l'organisme, le niveau de production de logements sociaux ou communautaires dans l'arrondissement de Ville-Marie est bien en deçà de celui visé par la *Stratégie d'inclusion*. En effet, Habiter Ville-Marie rappelle qu'en 2005, la production de logements sociaux et communautaires a représenté 11 % des unités produites dans l'arrondissement, tandis qu'en 2006 ce taux était de 0 %¹⁸². Dans cette perspective, Habiter Ville-Marie demande que soit incluse dans le projet une proportion de 30% d'unités de logement abordable, dont la moitié serait constituée de logements sociaux ou communautaires.

La commission est sensible à cette demande. Elle accueille toutefois l'argument invoqué par la Ville de Montréal pour ne pas avoir demandé au promoteur d'inclure des logements sociaux dans son projet. Au cours de la soirée d'information du 4 mai dernier, le représentant de la Ville

¹⁸⁰ *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, Ville de Montréal, 2005, p. 23.

¹⁸¹ Habiter Ville-Marie, Pour un centre-ville habité, mixte et solidaire, document 8.11.

¹⁸² Idem, document 8.11. page 11.

affirmait en effet que la Ville n'a pas cru bon de demander un engagement additionnel concernant le logement social ou abordable¹⁸³, compte tenu de la quantité d'engagements déjà consentis de la part du promoteur (protection du patrimoine bâti et naturel, préservation de l'accessibilité à la montagne, etc.). Toutefois, à défaut d'intégrer au projet du Séminaire des unités de logements abordables ou communautaires, la commission suggère à la Ville de Montréal d'envisager à l'avenir la possibilité de demander des compensations aux promoteurs qui n'intègrent pas des logements sociaux, abordables ou communautaires dans leur projet de développement, ou encore de développer des mesures incitatives à cet effet.

Recommandation 8

Compte tenu de la difficulté d'application de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, la commission suggère à la Ville de Montréal d'explorer la possibilité de mettre en place des modalités qui permettraient de rendre celle-ci plus efficace, y compris la création d'un fonds de développement du logement abordable, tel qu'il en existerait dans plusieurs villes nord-américaines.

3.4.5.5 L'encadrement du développement des grandes propriétés institutionnelles

Nous avons vu plus haut que le *Plan de protection* prévoit un traitement individuel *ad hoc* pour les projets de développement issus des propriétés institutionnelles sises au flanc du mont Royal, qu'il s'agisse de projets institutionnels ou de projets résidentiels. Ce faisant, il n'établit pas de balises très claires, et laisse trop de latitude à la négociation¹⁸⁴.

La commission reconnaît que chacune de ces propriétés possède des caractéristiques propres, et que leurs éventuels projets de développement sont tous uniques. En conséquence, il doit y avoir une place pour la négociation. Mais ceci ne devrait pas empêcher d'établir au départ un certain nombre de balises de base, susceptibles de mieux encadrer cette négociation et de faciliter l'évaluation des projets. Certaines de ces balises existent déjà, et on les retrouve dans le *Plan de*

¹⁸³ Séance d'information du 4 mai 2009, document 7.1, page 41, paragraphes 1670 à 1680.

¹⁸⁴ Voir aussi à ce sujet la présentation de Mme Marie-Odile Trépanier, document 8.24.

protection et de mise en valeur du Mont-Royal; il y aurait peut-être lieu de les utiliser de façon plus explicite. D'autres sont à développer : par exemple, celles qui devraient traiter de la question des paysages, où le travail reste à compléter. Et surtout, il serait souhaitable d'étoffer davantage le concept de « capacité limite » et de le rendre plus opérationnel afin d'éclairer l'analyse des projets à venir concernant la hauteur et le taux d'implantation. Faute de quoi, l'évaluation de ces projets issus des propriétés institutionnelles risque de rester trop largement cantonnée dans le cas par cas, avec pour conséquence un résultat d'ensemble qui pourrait s'avérer insatisfaisant pour toutes les parties en cause, y compris le public. Pour la commission, la clarification des règles qui devraient régir les projets de développement sur le pourtour de la montagne est dans l'intérêt de tous. Il y va de la crédibilité même du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*.

La commission souhaite en outre que des principes de développement puissent être énoncés dans le but d'encadrer, au plan de la protection et de la mise en valeur, les projets de transformation des propriétés institutionnelles sises sur les flancs du mont Royal.

Recommandation 9

La commission souhaite que les négociations entre la Ville et les grands propriétaires institutionnels concernant leurs projets de développement soient mieux encadrées, à l'aide de balises claires et explicites et de paramètres mesurables.

Elle souhaite notamment que la notion de « capacité limite », inhérente au *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*, soit précisée de sorte qu'elle puisse devenir plus opérationnelle.

Elle souhaite enfin que la Ville de Montréal dispose, à terme, d'une grille d'analyse de projets s'appuyant par exemple sur les deux principes suivants :

- **Principe de pérennité : s'assurer de maintenir, le plus longtemps possible, les patrimoines bâtis et paysagers, constitués aussi bien des bâtiments que des terrains occupés, et dont les caractéristiques en constituent la signature patrimoniale.**
- **Principe de bonification : accentuer les éléments patrimoniaux identifiés par leur mise en valeur.**

CONCLUSION

Le site de l'ancien Séminaire de philosophie est porteur d'une valeur historique considérable, puisqu'il témoigne de l'œuvre et de la présence à Montréal depuis plus de trois siècles des Prêtres de Saint-Sulpice. Sa valeur environnementale et paysagère est également incontestable. De fait, comme l'affirment les auteurs de l'étude paysagère produite par la firme Version & Vlan, « il n'existe pas d'ensembles institutionnels dans ce secteur occidental de la montagne qui participent aussi clairement à la construction de l'image de la Montagne comme conciliation de la ville avec la nature¹⁸⁵ ». Il va donc de soi qu'un projet de développement sur un site aussi exceptionnel doit être exemplaire.

La Ville de Montréal reconnaît des qualités certaines au projet de développement du site de l'ancien Séminaire de philosophie, mais elle estime qu'il devrait encore être bonifié. C'est dans cette perspective que la réglementation municipale destinée à encadrer le projet a été préparée. Plutôt que de figer le projet, elle en fixe les principales caractéristiques – hauteurs, taux d'implantation, densité, usage – tout en laissant ouverte la possibilité qu'il puisse continuer d'évoluer.

Cette façon d'aborder le dossier se reflète dans le mandat de consultation confié par le conseil municipal à l'Office de consultation publique de Montréal. Le 30 mars dernier en effet, au moment de l'adoption du premier projet de règlement P-09-022 et du mandat de consultation, le conseil demandait à l'Office de porter « une attention particulière aux préoccupations suivantes :

- l'intégrité et la mise en valeur des composantes paysagères dont les talus et les alignements d'arbres;
- la prédominance de l'ancien Séminaire par rapport aux hauteurs, aux volumes et à l'implantation des constructions proposées;

¹⁸⁵ Version & Vlan paysages, *Analyse paysagère du site du Séminaire de Philosophie*, février 2008, document 4.2, page 37.

- la qualité des vues internes et externes au site;
- l'offre de stationnement eu égard aux orientations du Plan de transport;
- l'accessibilité du site au public et sa gestion;
- la protection des végétaux durant et après la construction;
- le respect du patrimoine bâti et de la mémoire du lieu;
- la conservation et l'aménagement d'espaces verts correspondant à plus de 80 % de la superficie de la propriété¹⁸⁶».

La commission a œuvré dans cette perspective. Tout en soulignant les aspects positifs du projet de transformation du site de l'ancien Séminaire, elle en a identifié les éléments qui lui semblaient problématiques ou fragiles, et elle a formulé des recommandations susceptibles d'améliorer le projet et de contribuer à mieux l'intégrer à son cadre naturel. Ce faisant, elle a cherché à répondre aux préoccupations exprimées par le conseil municipal, et à poser des jalons permettant de le faire évoluer vers une forme qui le rendrait « intégralement acceptable », suivant l'expression de la Commission des biens culturels¹⁸⁷.

L'application de ses recommandations entraînerait une révision à la baisse du projet à l'étude : la hauteur de certains des immeubles projetés serait quelque peu réduite, tandis que la superficie au sol combinée des nouvelles constructions serait plus modeste que ce qui est actuellement envisagé.

La réduction de la hauteur de l'immeuble destiné à remplacer le centre sportif et de celle des édifices situés à l'est du Séminaire permettrait de préserver la vue de ce dernier depuis l'avenue Cedar, et celle du centre-ville depuis l'intersection de Cedar et de Côte-des-Neiges. Ainsi, la prédominance de l'immeuble de l'ancien Séminaire serait mieux assurée. Le retrait des villas unifamiliales permettrait d'éviter qu'il y ait un débordement hors de la zone de construction prédéfinie. Ainsi, l'intégrité de la zone naturelle adjacente serait préservée. En outre, une typologie autre qu'unifamiliale mettrait fin aux inquiétudes quant à l'usage et à l'aménagement des espaces extérieurs induits par ce mode

¹⁸⁶ Assemblée du conseil municipal du 30 mars 2009, extrait du procès-verbal, document 2.6.5.

¹⁸⁷ « Commentaires préliminaires de la Commission des biens culturels sur le projet immobilier du collège Marianopolis », lettre au promoteur, 11 mars 2009, document 2.4.7.

d'occupation. Enfin, la préservation d'une partie de la plaine gazonnée située à l'est du site faciliterait la mise en valeur de cet écrin naturel, lequel participe à la valeur d'ensemble du site. De la sorte, la commission croit répondre aux deux premières préoccupations formulées par le conseil.

Le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* souligne l'importance de maintenir dans la mesure du possible les relations visuelles entre la montagne, le fleuve et le milieu urbain. En proposant de respecter les vues à partir de l'avenue Cedar et du chemin de la Côte-des-Neiges, et de garder intacte une partie de la plaine gazonnée située à l'est du site, la commission a le sentiment de donner suite à cette valeur importante et de répondre ainsi à la troisième préoccupation exprimée par le conseil municipal.

En appuyant les dispositions réglementaires portant sur le nombre maximum d'espaces de stationnement autorisés sur le site, la commission fait écho à la quatrième préoccupation, tandis qu'elle tente de répondre à la cinquième préoccupation en proposant de clarifier et de préciser les modalités de l'accès public au site, et en suggérant de confirmer clairement que le site – particulièrement sa partie ouest – devrait être non seulement un lieu de passage mais aussi un lieu de promenade.

En proposant, enfin, de resserrer le projet d'Accord de développement et d'étoffer davantage les futures déclarations de copropriété, la commission croit que les droits d'accès accordés au public, les obligations en matière d'entretien écologique du site de même que la préservation de ses éléments patrimoniaux et de ses espaces naturels seraient mieux assurés pour l'avenir. Ce faisant, elle apporte ainsi des recommandations qui font écho aux quatre dernières préoccupations formulées par le conseil.

Enfin, ses recommandations à l'effet de respecter l'intégrité de la zone 2b et de préserver de toute construction une partie de la plaine gazonnée située à l'est du site assureront la conservation d'espaces verts « correspondant à plus de 80 % de la propriété », tandis que ses propositions en vue de renforcer l'Accord de développement permettront de pérenniser cet état de choses.

À la suite des audiences publiques et de son analyse, la commission a également cerné une autre préoccupation. Elle considère important, en effet, que le projet soit exceptionnel mais également que la collectivité puisse en retirer un bénéfice tangible. C'est à la lumière de cette préoccupation qu'elle propose d'aménager une voie piétonne qui traverserait le site en direction du parc du Mont-Royal, et de la concevoir comme le maillon d'une future promenade qui pourra un jour relier le centre-ville à la montagne. Ce projet de voie piétonne ne part pas de zéro, puisque le promoteur est déjà disposé à permettre qu'un sentier traverse la propriété en direction de la montagne. Il faudrait simplement lui donner un caractère plus formel, qui le distinguerait des autres sentiers, et le baliser en conséquence.

Dans le cadre de son étude du projet, la commission s'est appuyée sur le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*, où elle a puisé des éléments d'évaluation fort utiles. Le *Plan de protection* est dorénavant un instrument incontournable pour l'analyse des projets de développement susceptibles de voir le jour sur le pourtour du mont Royal. Mais elle y a constaté également des insuffisances, qu'il serait souhaitable selon elle de combler.

Par exemple, le *Plan* reconnaît que la protection et la mise en valeur des paysages et des patrimoines de la montagne sont largement tributaires du respect de sa capacité limite à accueillir de nouvelles constructions. Pourtant, la définition même de ce concept demeure imprécise, laissant ainsi une large place à l'interprétation. Pour la commission, il y aurait lieu de clarifier les règles, à cet égard notamment. En établissant des règles plus claires, c'est toute la collectivité qui en sortirait gagnante. Pour les promoteurs, le niveau d'incertitude s'en trouverait réduit, et ils pourraient ainsi élaborer des projets novateurs tenant compte dès le départ de tous les objectifs de la Ville à travers la mise en œuvre du *Plan de protection*.

En terminant, la commission veut témoigner sa reconnaissance à l'égard des personnes et des groupes qui ont consacré beaucoup de temps et d'efforts pour examiner le dossier à l'étude et pour formuler des opinions et des propositions qui ont contribué à sa réflexion.

La commission a apprécié la richesse des débats qui ont entouré ses travaux, la qualité des présentations et des interventions, tant de la part du promoteur et de la Ville de Montréal que de la part du public. Elle remercie ceux et celles qui sont venus lui exprimer leur point de vue.

Tout au long de ses travaux, elle a pu constater combien la montagne et les enjeux qu'elle soulève sont importants aux yeux de la population. Le mont Royal est perçu comme un élément emblématique de l'identité montréalaise qu'il faut préserver pour les générations futures. C'est là une responsabilité collective.

Fait à Montréal, le 30 juillet 2009

Hélène Laperrière
Présidente de la commission

Jean Burton
Commissaire

Viateur Chénard
Commissaire

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du conseil municipal de la Ville de Montréal le mandat de consulter les citoyens conformément à la résolution CM09 0203 du 30 mars 2009. Ce mandat est encadré par l'article 89, 5° de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., chapitre C-11.4), ainsi que l'article 109 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1).

La consultation publique

Le 21 avril dernier, l'Office rendait disponible la documentation de référence relative au projet de transformation et d'occupation de l'ancien Séminaire de philosophie à son bureau, sur son site Internet, au bureau Accès Montréal de l'arrondissement de Ville-Marie et au bureau du Greffe de la Ville de Montréal. Le même jour un avis public est paru dans les quotidiens *Le Devoir* et *The Gazette*. Ensuite, entre le 29 avril et le 1er mai, des annonces publicitaires sont parues dans les quotidiens *Métro*, *Le 24 heures* et les hebdomadaires *The Suburban*, *Le Ville-Marie* et *le Westmount Examiner*.

Dans la semaine du 27 avril, près de 7 000 dépliants ont été distribués dans un secteur délimité comme suit : rue Mountain, ch. de la Côte-des-Neiges, rue Simpson et rue Sherbrooke. Des courriels ont été envoyés à une centaine d'institutions et organismes communautaires, afin de les informer de la tenue de la consultation. La consultation publique a également fait l'objet d'une annonce sur la page *Facebook* de l'Office.

Une rencontre préparatoire s'est tenue le matin du 28 avril 2009, dans les locaux de l'OCPM, avec les représentants de la ville et de l'arrondissement Ville-Marie. Une seconde rencontre s'est tenue en après-midi, toujours dans les locaux de l'Office avec les représentants du promoteur.

La commission et son équipe

Mme Hélène Laperrière, présidente de la commission
M. Jean Burton, commissaire
M. Viateur Chénard, commissaire
M. Richard Brunelle, secrétaire de la commission

L'équipe de l'OCPM

M. Luc Doray, secrétaire général
M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation
Mme Anik Pouliot, responsable de la logistique
M. Alexis Musanganya, webmestre
M. Nhat Tan Le, responsable de l'accueil
M. Gabriel Lemonde Labrecque, responsable de l'accueil
M. Jimmy Paquet-Cormier, responsable de l'accueil

M. Jose Fernando Diaz, responsable de l'accueil
Mme Christelle Lollier-Théberge, responsable de l'accueil
Mme Delphine Dusabe, responsable de l'accueil

Les porte-parole et les personnes-ressources (par ordre alphabétique)

Pour la Ville de Montréal

Ronald Delcourt, conseiller en aménagement, Division de l'urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE), Arrondissement de Ville Marie.

Gilles Dufort, chef de division, SMVTP, Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise

Françoise Caron, conseillère en aménagement, SMVTP, Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise

Pour la Société CATO

Antonio Micelli, CATO

Carlo Bizzotto, CATO,

Claude Marcotte, associé principal Daniel Arbour & Associés (IBI/ DAA)

Catherine Vachon, urbaniste, IBI/DAA

Mylène Carreau, architecte du paysage, IBI/DAA

Alain Richer, architecte, IBI/DAA

Simon Péloquin, architecte, responsable de l'équipe de design, IBI/DAA

Les participants aux séances d'information en ordre de comparution

4 mai

Mme Claude Lande
M. Alain Tremblay
M. Éric Michaud
M. Fred Adler
M. Jeffrey Mayes
M. Peter Howlett
Mme Jean Morrison
M. François Laurin
M. André Cassis
M. Pierre Bricault
Mme Raymonde Gambino
Mme Angela Mallozz
M. Gary Abrams
M. François-Xavier Caron
M. Dinu Bumbaru
Mme Judith Kavanagh
M. Franco Niro
Mme Marilyn Aitken
M. Joseph Levy
M. Robert Alain
Mme Susan Nish
Mme Diane Quart

5 mai

M. François-Xavier Caron
M. André Porlier
Mme Nadia Alexandre
Mme Marie-Odile
Trépanier
Mme Marilyn Aitken
M. Dinu Bumbaru
Mme Louise-Anne Poirier
Mme Kim Gomery
Mme Adrienne Danais
Mme Elizabeth Taylor
M. David Hopkins
M. Brett Miller
M. Vilmos Udvarhelyi
M. Pierre Bricault
Mme Teresa Maglietta

11 mai

M. Leonard Mandell
M. Tim Carsley
M. Jean-François Hallé
M. Alain Tremblay
M. Edward Goldberg
M. Jean-Pierre Morin
M. James Taylor
M. Beryl Baron
M. François-Xavier Caron
M. Pasquale Ruffolo
Mme France DeVerteuil
Mme Adrienne Danais
M. Peter Howlett
M. Dinu Bumbaru
Mme Sylvie Guilbault
M. Joseph Baker
M. Tony Meti
M. Vilmos Udvarhelyi
Mme Susan Nish
M. David Hopkins
Mme Lucy Fellows
M. François Laurin
M. Peter Howlett

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous les rubriques 8, 9, 10 & 11.

Annexe 2 – La documentation

1. Projets

- 1.1. Règlement autorisant la démolition et la construction de bâtiments ainsi que la transformation et l'occupation à des fins d'habitation de l'ancien séminaire de philosophie situé au 3880, chemin de la Côte-Des-Neiges
 - 1.1.1. Annexe A – Territoire d'application
 - 1.1.2. Annexe B
 - 1.1.3. Annexe C – Zones de conservation, zones de construction et secteurs de hauteur
 - 1.1.4. Règlement modifiant le plan d'urbanisme de Montréal
 - 1.1.5. Annexe 1 – Carte 2.4.1 - Le schéma des secteurs d'emplois
 - 1.1.6. Annexe 2 – Carte 2.6.1 – Le patrimoine bâti
 - 1.1.7. Annexe 3 – Illustration 2.4.1 – Les secteurs d'affaires et de commerce à densifier en relation avec la création de nouveaux corridors de transport collectif
 - 1.1.8. Annexe 4 – Illustration 2.4.2 – Les secteurs d'emplois à réaménager en relation avec des interventions structurantes sur le réseau routier
 - 1.1.9. Annexe 5 – Illustration 2.4.3 – Les grands sites industriels désaffectés à mettre en valeur à des fins d'emplois
 - 1.1.10. Annexe 6 – Illustration 2.4.4 – Les secteurs propices à une transformation à des fins d'activités mixtes
 - 1.1.11. Annexe 7 – Carte 3.1.1. – L'affectation du sol
 - 1.1.12. Annexe 8 – Les limites de hauteurs – Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal
 - 1.1.13. Annexe 9 – Les taux d'implantation – arrondissement historique et naturel du Mont-Royal
 - 1.1.14. Annexe 10 – Les milieux naturels et espaces verts protégés – arrondissement historique et naturel du Mont-Royal
- 1.2. Accord de développement relatif au projet de construction de bâtiments, de transformation et d'occupation à des fins d'habitation de la propriété de l'ancien séminaire de philosophie situé au 3880, chemin de la Côte-Des-Neiges dans l'arrondissement de Ville-Marie
 - 1.2.1. Annexe A – Parties de la propriété devant faire l'objet d'une servitude de non construction
 - 1.2.2. Annexe B – Programme de gestion écologique élaboré par la Ville de Montréal
 - 1.2.2.1. Programme de gestion écologique – Bois de l'Ancien Séminaire de Philosophie

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public (version anglaise)
- 2.2. Dépliant (version anglaise)
- 2.3. Sommaires décisionnels
 - 2.3.1. Adoption d'un règlement autorisant la démolition, et la construction de bâtiments ainsi que la transformation et l'occupation à des fins résidentielles de l'ancien séminaire de Philosophie, situé au 3880, chemin de la Côte-des-Neiges, en vertu de l'article 89 paragraphe 5 de la Charte de Montréal
 - 2.3.2. Adopter un Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal quant à la propriété de l'ancien Séminaire de philosophie située au 3880, chemin de la Côte-des-Neiges dans l'arrondissement de Ville-Marie et introduisant dans son Document complémentaire des paramètres tenant compte des mesures de protection et de mise en valeur élaborées à l'égard du mont Royal
 - 2.3.3. Approuver en principe le projet d'accord de développement avec 9202-0767 Québec Inc. Relatif au projet de construction de bâtiments, de transformation et d'occupation à des fins d'habitation de la propriété de l'ancien Séminaire de philosophie située au 3880, chemin de la Côte-des-Neiges dans l'arrondissement de Ville-Marie
- 2.4. Interventions
 - 2.4.1. Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction du développement économique et urbain (P-09-022)
 - 2.4.2. Affaires corporatives, Direction du contentieux (P-09-022)
 - 2.4.3. Infrastructures / transport et environnement, Direction des transports (P-09-022)
 - 2.4.4. Avis du CCU – Comité consultatif d'urbanisme – 15 janvier 2009
 - 2.4.5. Avis CAU – Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme – 16 janvier 2009
 - 2.4.6. Avis du Conseil du Patrimoine de Montréal
 - 2.4.7. Commentaires préliminaires de la Commission des biens culturels sur le projet immobilier du Collège Marianopolis
 - 2.4.8. Affaires corporatives, Direction du contentieux (P-04-47-78)
 - 2.4.9. Développement culturel / de la qualité du milieu de vie et de la diversité ethnoculturelle (P-04-47-78)
 - 2.4.10. Ville-Marie, bureau du directeur d'arrondissement (P-04-47-78)
 - 2.4.11. Développement culturel / de la qualité du milieu de vie et de la diversité ethnoculturelle (projet d'Accord de développement)
 - 2.4.12. Ville-Marie, bureau du directeur d'arrondissement (projet d'Accord de développement)

2.4.13. Affaires corporatives, Direction du contentieux (projet d'Accord de développement)

2.5. Recommandations

2.5.1. Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Division de l'Urbanisme, Arrondissement Ville-Marie (P-09-022)

2.5.2. Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Bureau du patrimoine / de la toponymie et de l'expertise, Direction générale adjointe – Règlement modifiant le plan d'urbanisme (P-04-47-78)

2.5.3. Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Bureau du patrimoine / de la toponymie et de l'expertise, Direction générale adjointe – Projet d'Accord de développement

2.6. Résolutions

2.6.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance extraordinaire du lundi 23 mars 2009 – CA09 240174

2.6.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 25 mars 2009 – CE09 0441

2.6.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 25 mars 2009 – CE09 0440

2.6.4. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 25 mars 2009 – CE09 0433

2.6.5. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 30 mars 2009 – CM09 0203

2.6.6. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 30 mars 2009 – CM09 0202

2.7. Formulaire de dépôt (English version)

3. Documentation déposée par le promoteur

3.1. Plan directeur de développement – Rapport final révisé – 20 avril 2009

3.2. Étude géotechnique préliminaire – février 2009

3.3. Étude de circulation – février 2009

3.4. Étude des impacts sur les arbres du plan directeur de développement

3.5. Ancien séminaire de philosophie – Chapelle et maison des employés – Intérêt patrimonial

3.6. Présentation faite par le promoteur lors de la séance d'information du 4 mai 2009

3.7. Superposition de plans demandés par la commission

3.8. Lettre de Dunton Rainville, conseiller juridique des Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal

- 3.9 Étude d'ensoleillement – 19 mai 2009
- 3.10 Présentation faite par le promoteur lors de la séance d'information du 11 mai 2009
- 3.11 Réponse du promoteur à une question de M^{me} Jean Morrison concernant la vérification des titres de propriété
 - 3.11.1 Acte de vente
- 3.12 Aménagement des villas et de leurs espaces privatifs
- 3.13 Rectification aux allégations du Conseil Régional de l'Environnement
- 3.14 Séance de présentation des mémoires – rectification des faits – 2 juin 2009
- 3.15 Rectification relative au bail concernant les installations sportives – 8 juin 2009
- 4 Documentation déposée par la Ville de Montréal et l'arrondissement Ville-Marie**
 - 4.1 Synthèse des études réalisées en 2006 sur les propriétés des Prêtres de Saint-Sulpice
 - 4.2 Analyse paysagère du site du Séminaire de Philosophie
 - 4.3 Empreintes et reliefs du Domaine de la Montagne – Étude des valeurs patrimoniales des propriétés des Prêtres de Saint-Sulpice – Domaine des Messieurs de Saint-Sulpice et Collège Marianopolis – Octobre 2006
 - 4.4 Rapport final – Inventaires floristique et fauniques des milieux naturels des propriétés des Sulpiciens (Montréal) – Août 2006
 - 4.5 Évaluation du patrimoine archéologique – Domaine des Messieurs-De-Saint-Sulpice et Collège Marianopolis – Septembre 2006
 - 4.6 Présentation faite par la Ville de Montréal et l'arrondissement Ville-Marie lors de la séance d'information du 4 mai 2009
 - 4.7 Présentation faite par la Ville de Montréal et l'arrondissement Ville-Marie lors de la séance d'information du 5 mai 2009
 - 4.8 Protection des milieux naturels : concordances entre les différentes études en ce qui a trait au découpage du terrain en zones
 - 4.9 Présentation faite par la Ville de Montréal et l'arrondissement Ville-Marie lors de la séance d'information du 11 mai 2009
 - 4.10 Encadrement du projet de redéveloppement de la propriété du Séminaire de philosophie
- 5. Documentation déposée par la commission**
 - 5.1 Compte rendu de la rencontre préparatoire avec la Ville de Montréal – 28 avril 2009
 - 5.2 Compte rendu de la rencontre préparatoire avec le promoteur – 28 avril 2009
 - 5.3 Questions adressées par la commission à la Ville de Montréal et au promoteur – 14 mai 2009
 - 5.3.1 Réponses de la Ville de Montréal – 20 mai 2009

- 5.3.2 Réponse du promoteur – Simulation visuelle
- 5.3.3 Réponses du promoteur aux questions adressées par la commission en date du 14 mai
- 5.4 Documents transmis par Les Prêtres de Saint-Sulpice à la commission
 - 5.4.1 Lettre du 29 mai 2009
 - 5.4.1.1 Pacte patrimonial
 - 5.4.2 Sommaire chronologique de la démarche des Prêtres de Saint-Sulpice pour disposer de la propriété du Séminaire de Philosophie
- 5.5 Questions supplémentaires de la commission à la Ville de Montréal – 1^{er} Juin 2009
 - 5.5.1 Réponses de la Ville de Montréal aux questions supplémentaires
 - 5.5.1.1 Escaliers entretenus au parc du Mont-Royal
- 5.6 Questions supplémentaires de la commission au promoteur – 3 Juin 2009
 - 5.6.1 Réponse du promoteur à la question supplémentaire – 10 juin 2009

6. Documents de référence et liens utiles

- 6.1 Plan de protection et de mise en valeur du Mont Royal – Mars 2009
- 6.2 Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels – Projet de conservation des milieux naturels – Écoterritoire des sommets et les flancs du Mont-Royal – Avril 2007
- 6.3 Inventaire de la végétation terrestre du mont Royal 2006-2007 – Rapport d’inventaire réalisé pour le Bureau du Mont-Royal, Ville de Montréal – Avril 2008
- 6.4 Règlement modifiant le plan d’urbanisme de Montréal (04-047-60)

7. Transcriptions

- 7.1 Transcriptions de la séance d’information du 4 mai 2009
- 7.2 Transcriptions de la séance d’information du 5 mai 2009
- 7.3 Transcriptions de la séance d’information du 11 mai 2009
- 7.4 Transcriptions de la séance d’audition des opinions du 27 mai 2009
- 7.5 Transcriptions de la séance d’audition des opinions – après-midi du 28 mai 2009
- 7.6 Transcriptions de la séance d’audition des opinions – soirée du 28 mai 2009
- 7.7 Transcriptions de la séance d’audition des opinions du 1^{er} Juin 2009
- 7.8 Transcriptions de la séance d’audition des opinions du 2 Juin 2009

8. Mémoires avec présentation orale

- 8.1 M. Tony Meti
- 8.2 M. Austin Boyce

- 8.3 Mme Gloria Ménard
- 8.4 M. Serge Allard
- 8.5 Mme Morel D'Amour
- 8.6 Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal
- 8.7 M. Joseph Baker
- 8.8 Mme Josette Michaud
- 8.9 Mme Susan Nish et M. John Nolan
- 8.10 Mme Anushree Varma
- 8.11 Habiter Ville-Marie
- 8.12 Mme Marilyn Aitken et M. David Hopkins
- 8.13 Mme Lucy Fellowes
- 8.14 M. Pierre Pomerleau
- 8.15 Dawson Community Blues
- 8.16 St. George's School of Montreal
- 8.17 Mme Mania Bedikian
- 8.18 Héritage Montréal
- 8.19 Les Amis de la Montagne
- 8.20 Mme Eada Rubinger
- 8.21 Mme Adrienne Danais
- 8.22 CRE – Montréal
- 8.23 Fondation EJLB
- 8.24 Mme Marie-Odile Trépanier
- 8.25 M. François Laurin

9. Mémoires sans présentation orale

- 9.1 M. Brett Miller
- 9.2 Mme Angela Mallozzi
- 9.3 Mme Carmen Jodoin
- 9.4 M. Vincent M. Prager
- 9.5 Mme Elizabeth J. Taylor et M. James R. Taylor
- 9.6 Mme Mary Creighton
- 9.7 Mme Helen M.C. Richard
- 9.8 Mme Isabel Jacques

- 9.9 Mme Diane Quart
- 9.10 M. Jérémie Loeub
- 9.11 M. Armand de Mestral
- 9.12 Mme Claude Lande
- 9.13 M. André Cassis
- 9.14 M. Alain Bauffe
- 9.15 M. Bertrand LeBoeuf
- 9.16 M. Eugene Riesman
- 9.17 Mme Hélène Couture
- 9.18 M. Jay Iversen
- 9.19 M. Franco Niro
- 9.20 M. Vilmos Udvarhelyi
- 9.21 Mme Phyllis Lambert
- 9.22 Mme Claire Berthiaume
- 9.23 Société Historique de Montréal
- 9.24 Mme Ioanna Avanitiss

10. Présentations orales sans dépôt de mémoire

- 10.1 Séance du 27 mai 2009 (voir document 7.4)
 - 10.1.1 Mme Judith Kavanach
- 10.2 Séance de l'après-midi du 28 mai 2009 (voir document 7.5)
 - 10.2.1 Mme Luce Patenaude
 - 10.2.2 M. Eric Peissel
- 10.3 Séance en soirée du 28 mai 2009 (voir document 7.6)
 - 10.3.1 M. Jean-François Hallé
 - 10.3.2 M. Andrew Lindsay
 - 10.3.3 M. Alain Tremblay
- 10.4 Séance du 1^{er} juin 2009 (voir document 7.7)
 - 10.4.1 M. Nicolas Vallet
 - 10.4.1.1 Présentation PowerPoint
 - 10.4.2 Mme Michèle Jodoin
- 10.5 Séance du 2 Juin 2009 (voir document 7.8)
 - 10.5.1 Mme Frances De Verteuil

10.5.2 M. Georges Hughes

10.5.3 M. Jean Décarie

Annexe 3 – Le projet de règlement P-04-047-78

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE MONTRÉAL (04-047)

Vu les articles 88 et 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

Vu les articles 109 à 109.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A- 19.1);

À l'assemblée du _____ 2009, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La carte 2.4.1 intitulée « Le schéma des secteurs d'emplois », incluse à la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, par le retrait d'un secteur « Secteur d'emplois institutionnels », pour un emplacement formé du lot 1 064 017 du cadastre du Québec, le tout tel qu'identifié par la carte jointe en annexe 1 au présent règlement.

2. La carte 2.6.1 intitulée « Le patrimoine bâti », incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme, est modifiée par le remplacement de la partie de cette carte correspondant au territoire de l'arrondissement de Ville-Marie par la carte jointe en annexe 2 au présent règlement.

3. L'illustration 2.4.1 intitulée « Les secteurs d'affaires et de commerce à densifier en relation avec la création de nouveaux corridors de transport collectif » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est remplacée par l'illustration jointe en annexe 3 au présent règlement.

4. L'illustration 2.4.2 intitulée « Les secteurs d'emplois à réaménager en relation avec des interventions structurantes sur le réseau routier » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est remplacée par l'illustration jointe en annexe 4 au présent règlement.

5. L'illustration 2.4.3 intitulée « Les grands sites industriels désaffectés à mettre en valeur à des fins d'emplois » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est remplacée par l'illustration jointe en annexe 5 au présent règlement.

6. L'illustration 2.4.4 intitulée « Les secteurs propices à une transformation à des fins d'activités mixtes » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est remplacée par l'illustration jointe en annexe 6 au présent règlement.

7. La carte 3.1.1 intitulée « L'affectation du sol » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée par le remplacement de la partie de cette carte correspondant au territoire de l'arrondissement de Ville-Marie par la carte jointe en annexe 7 au présent règlement.

8. L'annexe H intitulée « Les limites de hauteurs - Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal » du document complémentaire inclus à la partie III de ce plan d'urbanisme est modifiée par l'ajout de la page 4 jointe en annexe 8 au présent règlement et représentant les limites de hauteur dans le secteur de l'immeuble situé au 3880, chemin de la Côte-des-Neiges.

9. L'annexe I intitulée « Les taux d'implantation - Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal » de ce document complémentaire à ce plan d'urbanisme est modifiée par l'ajout de la page 4 jointe en annexe 9 au présent règlement et représentant le taux d'implantation dans le secteur de l'immeuble situé au 3880, chemin de la Côte-des-Neiges.

10. L'annexe K intitulée « Les milieux naturels et espaces verts protégés – Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal » de ce document complémentaire à ce plan d'urbanisme est modifiée par l'ajout de la page 3 jointe en annexe 10 au présent règlement et représentant le secteur de l'immeuble situé au 3880, chemin de la Côte-des-Neiges.

ANNEXE 1

CARTE 2.4.1 : LE SCHÉMA DES SECTEURS D'EMPLOIS

ANNEXE 2

CARTE 2.6.1 : LE PATRIMOINE BÂTI

ANNEXE 3

ILLUSTRATION 2.4.1 : LES SECTEURS D'AFFAIRES ET DE COMMERCE À DENSIFIER EN RELATION AVEC LA CRÉATION DE NOUVEAUX CORRIDORS DE TRANSPORT COLLECTIF

ANNEXE 4

ILLUSTRATION 2.4.2 : LES SECTEURS D'EMPLOIS À RÉAMÉNAGER EN RELATION AVEC DES INTERVENTIONS STRUCTURANTES SUR LE RÉSEAU ROUTIER

ANNEXE 5

ILLUSTRATION 2.4.3 : LES GRANDS SITES INDUSTRIELS DÉSAFFECTÉS À METTRE EN VALEUR À DES FINS D'EMPLOIS

ANNEXE 6

ILLUSTRATION 2.4.4 : LES SECTEURS PROPICES À UNE TRANSFORMATION À DES FINS D'ACTIVITÉS MIXTES

ANNEXE 7

CARTE 3.1.1 : L'AFFECTATION DU SOL

ANNEXE 8

ANNEXE H: LES LIMITES DE HAUTEURS – ARRONDISSEMENT HISTORIQUE ET NATUREL DU MONT-ROYAL (3880, CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES)

ANNEXE 9

ANNEXE I : LES TAUX D'IMPLANTATION - ARRONDISSEMENT HISTORIQUE ET NATUREL DU MONT-ROYAL (3880, CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES)

ANNEXE 10

ANNEXE K : LES MILIEUX NATURELS ET ESPACES VERTS PROTÉGÉS – ARRONDISSEMENT HISTORIQUE ET NATUREL DU MONT-ROYAL (3880, CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES)

Annexe 4 – Le projet de règlement P-09-022

RÈGLEMENT AUTORISANT LA DÉMOLITION ET LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS AINSI QUE LA TRANSFORMATION ET L'OCCUPATION À DES FINS D'HABITATION DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE SITUÉ AU 3880, CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES

Vu le paragraphe 5° du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du _____ 2009, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé du lot 1 064 017 du cadastre du Québec, tel qu'illustré au plan joint en annexe A au présent règlement.

CHAPITRE II **AUTORISATION**

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), le Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M. c. O-1) et le Règlement sur les clôtures (R.R.V.M. c. C-5) applicables au territoire décrit à l'article 1, la démolition, l'agrandissement, la transformation ou la construction de bâtiments, ainsi que l'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 9, 13, 16, 18, 61 à 68, 97, 134, 369 à 373, 378 à 381, 419, 420 et 605 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), à l'article 11.1 du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M. c. O-1) et à l'article 6 du Règlement sur les clôtures (R.R.V.M. c. C-5). La définition du mot « rez-de-chaussée » énoncée à l'article 5 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) ne s'applique pas.

4. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

CHAPITRE III **CONDITIONS**

SECTION I **USAGE ET DENSITÉ**

5. Seul l'usage habitation est autorisé.

6. Le taux d'implantation maximal est de 15,5 %.

7. Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal est de 1.0.

8. Malgré l'article 5, l'aménagement d'un logement n'est pas autorisé dans l'ancienne chapelle du Séminaire de Philosophie identifiée aux plans joints en annexe B au présent règlement. Ces espaces doivent servir uniquement d'espaces collectifs accessibles aux occupants, à titre d'usage accessoire à l'usage habitation.

SECTION II

HAUTEUR, VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

9. Aux fins du présent règlement, la hauteur se mesure depuis le sol immédiatement adjacent au mur en tout point du périmètre d'un bâtiment ou d'un volume hors sol.

10. L'agrandissement, la transformation ou la construction d'un bâtiment, d'un volume hors sol ou d'un volume souterrain n'est autorisé que dans les zones identifiées « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement.

11. La hauteur d'un bâtiment ou d'un volume doit respecter les hauteurs maximales prescrites dans les zones ou secteurs de zones identifiés « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement.

12. Malgré l'article 11, aucun agrandissement en hauteur n'est autorisé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement.

Le premier alinéa ne s'applique pas à une construction hors toit abritant un équipement mécanique ou un espace habitable.

13. Un garde corps ou un écran installé au toit, une construction hors toit abritant un équipement mécanique ou un espace habitable, sont autorisés aux conditions suivantes :

1° ne pas dépasser la hauteur maximale prescrite;

2° ne pas dépasser la hauteur du toit de plus de 2 m, dans le cas d'un garde-corps ou d'un écran;

3° être à au moins 3 m d'un parapet;

4° être approuvées conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), selon les critères prévus au présent règlement.

14. L'implantation des bâtiments et des volumes, leur volumétrie et la distance entre chacun d'eux doivent être approuvées conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), selon les critères prévus au présent règlement.

SECTION III

OCCUPATION ET AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

15. Aucune construction, aucun aménagement et aucune occupation n'est autorisé dans la zone identifiée V-3 « Zone de conservation » au plan joint en annexe C au présent règlement.

Malgré le premier alinéa, la construction d'un escalier à chacun des emplacements des escaliers existants montrés sur le plan joint en annexe A au présent règlement est autorisée.

16. Seules les constructions suivantes peuvent faire saillie dans une cour, une marge et dans les zones identifiées V-1 et V-2 « Zones de conservation » au plan joint en annexe C au présent règlement :

1° les avant-corps faisant saillie d'au plus 1,5 m;

2° les verrières d'un seul étage faisant saillie d'au plus 4 m, sur un mur qui n'est pas du même côté que le mur comportant une entrée principale d'un bâtiment ou d'une unité de logement;

3° les galeries et les balcons faisant saillie d'au plus 1,5 m;

4° les perrons et les escaliers menant à l'entrée principale d'un bâtiment;

5° les constructions, telles les terrasses, qui n'excèdent pas 1 m de hauteur mesurée à partir du niveau naturel du sol, faisant saillie d'au plus 1,5 m dans les zones identifiées V-1 et V-2 « Zones de conservation » au plan joint en annexe C au présent règlement et construites sur un mur qui n'est pas du même côté que le mur comportant une entrée principale d'un bâtiment ou d'une unité de logement;

6° les murs de soutènement;

7° les auvents, bannes, marquises et pare-soleil situés au-dessus d'un premier niveau hors sol d'un bâtiment et faisant saillie d'au plus 1,5 m;

8° les éléments architecturaux et de couronnement faisant saillie d'au plus 0,75 m;

9° les cheminées de maçonnerie faisant corps avec le bâtiment, faisant saillie d'au plus 0,6 m et dont la largeur n'excède pas 2 m;

10° les rampes d'accès et les plates-formes élévatrices pour fauteuils roulants;

11° les constructions situées sous un perron.

Malgré le premier alinéa, les constructions identifiées aux paragraphes 1, 2 et 10 ne doivent pas faire saillie dans les zones identifiées V-1 et V-2 « Zones de conservation » au plan joint en annexe C au présent règlement.

17. Dans une cour située dans les zones identifiées R-1 à R-4 « Zone de construction et secteur de hauteur » et V-1 et V-2 « Zone de conservation » au plan joint en annexe C au présent règlement, seules les occupations et les constructions suivantes sont autorisées :

1° un chemin, une voie d'accès et un débarcadère pour véhicule automobile aménagés conformément à l'article 19;

2° un sentier ou un escalier;

3° un équipement mécanique installé à une hauteur qui n'excède pas 2,0 m mesurée à partir du sol naturel et situé à au plus 1,5 m d'un mur qui n'est pas du même côté que le mur comportant une entrée principale d'un bâtiment ou d'une unité de logement;

4° une clôture d'une hauteur maximale de 2,0 m aux limites d'un lot bâti adjacent au territoire d'application du présent règlement;

5° une clôture d'une hauteur maximale de 1,0 m aux endroits suivants :

a) sur ou à proximité d'une limite d'emprise de rue;

b) sur ou à l'intérieure des limites nord et est de la zone identifiée R-1 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement.

18. Une clôture visée au paragraphe 5 de l'article 17 et un garde-corps d'un escalier visé à l'article 21 doivent être en métal et être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), selon les critères prévus au présent règlement.

SECTION IV

ACCÈS ET UNITÉS DE STATIONNEMENT

19. L'accès véhiculaire principal doit être situé sur le chemin de la Côte-des-Neiges et le réseau de voies de circulation véhiculaire doit emprunter un tracé similaire à celui des voies de circulation existantes, telles que montrées au plan joint en annexe A au présent règlement.

20. Un réseau secondaire de voies de circulation véhiculaire et piétonnière doit être aménagé de manière à permettre la desserte des habitations par des véhicules d'urgence et de services.

21. Les escaliers d'accès au site depuis la voie publique, identifiés au plan joint en annexe A au présent règlement, doivent être maintenus, remplacés et entretenus au besoin.

22. Le nombre total d'unités de stationnement autorisées pour l'ensemble des unités de logement construits est égal au nombre maximum autorisé par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, majoré de 15 %.

23. Les unités de stationnement doivent être aménagées à l'intérieur d'un bâtiment. Des unités de stationnement réservées aux visiteurs doivent être aménagées dans les aires de stationnement.

SECTION V

AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

24. Une demande de certificat d'autorisation ou de permis relative à des travaux d'aménagement, d'excavation, de construction ou de transformation autorisés en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager.

25. Le plan d'aménagement paysager visé à l'article 24 doit inclure les éléments suivants :

1° le maintien ou le rétablissement en tout ou en partie des talus situés de part et d'autre de bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement;

2° le maintien des aires gazonnées, des rangées et des regroupements d'arbres ainsi que des surfaces boisées des zones identifiées V-1, V-2 et V-3 « Zone de conservation » sur le plan joint en annexe C au présent règlement;

3° le maintien ou le rétablissement des aménagements associés aux monuments commémoratifs (la Croix, la Grotte et la statue du Sacré-Coeur) identifiés sur le plan joint en annexe C au présent règlement;

4° l'aménagement d'un réseau principal et secondaire de voies de circulation véhiculaire et de leurs abords;

5° l'aménagement d'un réseau de sentiers permettant de maintenir un lien vers le parc du mont Royal, ainsi que l'accès public aux lieux d'intérêt du site mentionnés aux paragraphes 1°, 2° et 3° du présent article;

6° l'installation d'une signalisation identifiant les espaces accessibles au public et les espaces privés, et d'un mobilier assurant le confort, la propreté et la sécurité des lieux.

26. Les documents suivants doivent accompagner le plan d'aménagement paysager exigé à l'article 24 :

1° un plan de localisation identifiant les périmètres d'implantation et d'excavation prévus, l'espèce, la dimension et l'état de tous les arbres existants ayant au moins un diamètre de 5 cm, mesuré à 1,3 m du sol, et tous les arbres devant être abattus;

2° un devis décrivant les mesures prises pour protéger les arbres et la végétation durant les travaux;

3° un devis décrivant les effets de la construction d'un stationnement souterrain dans les zones identifiées R-3 et R-4 « Zone de construction et secteur de hauteur » sur le plan

joint en annexe C au présent règlement, sur le drainage et la stabilité des sols, dans la zone V-3 « Zone de conservation » sur le plan joint en annexe C au présent règlement;

4° un plan illustrant l'aménagement paysager projeté dans une zone identifiée « Zone de construction et secteur de hauteur » sur le plan joint en annexe C au présent règlement de construction et aux abords de celle-ci;

5° les dessins détaillés des ouvrages de soutènement et des clôtures;

6° le type et la quantité des végétaux plantés.

27. Aucun arbre sain, identifié au plan exigé au paragraphe 1° de l'article 26 ne peut être abattu sans qu'un certificat d'autorisation d'abattage d'arbre et un permis d'excavation, de transformation ou de construction ne soient délivrés.

Chaque arbre abattu doit être remplacé par au moins 2 arbres d'un diamètre minimal de 10 cm, mesuré à 1,3 m du sol.

28. Les éléments végétaux prévus au plan d'aménagement paysager exigé en vertu de l'article 25 et les arbres visés à l'article 27 doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin, afin de préserver un caractère végétal sain.

29. Les rangées d'arbres, le regroupement d'arbres, ainsi que la végétation des surfaces boisées existant au [date d'entrée en vigueur du présent règlement] doivent faire l'objet d'un entretien sylvicole, afin de préserver un caractère végétal sain.

30. L'aménagement paysager et la plantation d'arbres de remplacement doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux autorisés par une demande de certificat d'autorisation ou de permis visée à l'article 24.

SECTION VI

PATRIMOINE ET CONSERVATION

31. Le bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement peut être transformé aux conditions suivantes :

1° la structure du bâtiment et le volume de l'ancienne chapelle du Séminaire de Philosophie identifiée aux plans joints en annexe B au présent règlement doivent être conservés;

2° les vitraux et les éléments d'intérêt qu'on retrouve dans la chapelle du Séminaire de Philosophie identifiée aux plans joints en annexe B au présent règlement doivent être conservés et restaurés;

3° les escaliers intérieurs doivent être conservés et restaurés;

4° les matériaux de parement et l'ensemble des détails architecturaux de l'enveloppe extérieure doivent être conservés et restaurés;

5° les entrées principales doivent être restaurées, conservées et réutilisées comme telles.

32. Les travaux de transformation touchant le bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement doivent débiter dans les 36 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement et être complétés 24 mois plus tard.

33. Les monuments commémoratifs (la Croix de bois, la Grotte et la statue du Sacré-Coeur) identifiés au plan joint en annexe C au présent règlement, doivent être restaurés, maintenus à leur emplacement et entretenus.

34. Les travaux de restauration prévus à l'article 33 doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de transformation du bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement.

35. Une demande de permis relative à une construction ou une transformation autorisée en vertu du présent règlement doit être accompagnée des documents suivants

1° une étude patrimoniale servant à déterminer la valeur des éléments intérieurs de l'ancienne chapelle du Séminaire de Philosophie identifiée aux plans joints en annexe B au présent règlement;

2° une étude de la valeur patrimoniale des monuments commémoratifs mentionnés à l'article 33;

3° un devis technique décrivant les mesures requises pour préserver, conserver et restaurer les éléments mentionnés aux paragraphes 1° à 5° de l'article 31.

SECTION VII

DÉMOLITION

36. La démolition du bâtiment identifié par la lettre A et de la passerelle qui le relie au bâtiment identifié par la lettre B, ainsi que celle du bâtiment identifié par la lettre C, le tout tel que montré au plan joint en annexe A au présent règlement, est autorisée.

37. La délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition doit être accompagnée d'une demande de permis de construction ou de transformation pour des travaux autorisés à l'emplacement du bâtiment à démolir et est conditionnelle au dépôt d'un devis identifiant les éléments et les matériaux à récupérer, leur réutilisation et précisant l'échéancier des travaux.

38. Une demande de certificat d'autorisation de démolition relative au bâtiment identifié par la lettre C au plan joint en annexe A au présent règlement doit être accompagnée d'une étude

complète réunissant les informations relatives à l'histoire et à l'architecture du bâtiment à démolir.

SECTION VIII

GARANTIE BANCAIRE

39. La délivrance d'un permis de transformation ou de construction relatif au bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement, est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, au montant de 1 000 000 \$, émise par une institution financière. Cette garantie bancaire doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de transformation ou de construction relatifs au bâtiment visé au premier alinéa soient complétés conformément au présent règlement. Advenant que ces travaux ne soient pas réalisés conformément au présent règlement, la garantie bancaire est alors réalisable par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie.

SECTION IX

ARCHÉOLOGIE

40. Une demande de certificat d'autorisation ou de permis visant des travaux d'aménagement, d'excavation, de construction ou de transformation autorisés en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'une étude de potentiel archéologique pour l'emplacement visé par une telle demande.

41. Le cas échéant et suivant les conclusions de l'étude de potentiel exigée à l'article 40, la demande de permis doit être accompagnée d'un devis d'étude relatif à une surveillance archéologique ou à une fouille archéologique.

SECTION X

AMÉNAGEMENT, ARCHITECTURE ET DESIGN

42. Lors de l'approbation des travaux visés en vertu du présent règlement conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), en plus des critères prévus, les critères suivants s'appliquent :

1° l'implantation et la volumétrie des bâtiments et des volumes, leur nombre et la distance entre eux doivent s'adapter à la topographie et à la configuration particulière du site afin d'assurer :

a) la protection des arbres, de la végétation et de la topographie;

b) la prédominance et la mise en valeur du bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement;

c) la préservation et la mise en valeur des rangées d'arbres existantes;

d) le maintien et la mise en valeur des monuments commémoratifs et des aménagements qui y sont associés;

e) la qualité des vues intérieures vers le bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement;

f) la qualité des vues panoramiques vers le mont Royal, la ville et le fleuve;

2° les aménagements au toit et les constructions hors toit doivent, par leurs dimensions et le choix de matériaux favorisant la transparence et l'intégration au paysage, minimiser leur visibilité depuis la voie publique et à l'intérieur des vues protégées vers et depuis le mont Royal;

3° les aménagements au toit et les constructions hors toit du bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement doivent minimiser également leur impact sur la volumétrie et l'architecture du bâtiment;

4° les éléments mécaniques et techniques doivent tendre à être intégrés à la volumétrie des nouveaux bâtiments et les matériaux de revêtement utilisés doivent assurer leur intégration architecturale et atténuer leur visibilité;

5° les interventions relatives au recyclage du bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement doivent tendre à respecter les principes de composition des façades existantes, par le respect de la symétrie et de la dimension des ouvertures, le choix des portes et des fenêtres et l'introduction discrète d'éléments associés au nouvel usage du bâtiment;

6° le traitement architectural des nouvelles constructions doit, par le choix d'un vocabulaire contemporain, marquer le contraste des époques et ainsi mettre en évidence le bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement. Il doit également tendre à assurer une harmonie d'ensemble à travers la variété des typologies qui peuvent être réalisées;

7° les portes de garages doivent être localisées de façon à minimiser leur visibilité et les accès aux garages doivent avoir une dimension minimale de manière à maximiser les surfaces végétales;

8° la conception des bâtiments doit favoriser l'aménagement de toits verts;

9° l'aménagement paysager du site doit contribuer à la mise en valeur des éléments paysagers et naturels existants : topographie (talus), alignements d'arbres, allées gazonnées, monuments commémoratifs, espaces boisés et surfaces gazonnées. Ils doivent

être intégrés comme éléments structurants du paysage auxquels les nouveaux éléments induits par la nouvelle fonction doivent s'insérer avec sobriété;

10° l'aménagement de sentiers d'accès public doit permettre un accès facile et sécuritaire vers le parc du mont Royal et les lieux d'intérêt situés dans la zone identifiée V-1 « Zone de conservation » au plan joint en annexe C au présent règlement, tout en préservant le caractère privé des zones habitées du site;

11° la délimitation des espaces publics et semi publics doit tendre à être obtenue par l'agencement des aménagements paysagers et des plantations et la signalisation qui y est associée, intégrée avec sobriété;

12° l'aménagement de l'accès par le chemin de la Côte-des-Neiges, des voies de circulation, des accès aux stationnements souterrains et des débarcadères doit favoriser la sécurité des usagers, minimiser leurs dimensions et favoriser l'utilisation de matériaux perméables;

13° le captage et le contrôle des eaux de ruissellement doivent assurer le drainage adéquat du site et l'alimentation adéquate des arbres d'alignement existants, des bois et des nouvelles plantations;

14° l'aménagement paysager doit mettre en valeur les repères géologiques du lieu; 15° une clôture le long d'une voie publique ou délimitant un espace privatif doit tendre à être d'une facture ornementale, installée et conçue de manière à offrir un maximum de transparence et à conserver l'intégrité des rangées d'arbres, des allées et des monuments commémoratifs.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PÉNALES

43. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation en contravention de l'une des dispositions du présent règlement ou contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 718 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

CHAPITRE V

DÉLAI DE RÉALISATION

44. Les travaux de construction autorisés par le présent règlement doivent débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement. En cas de non-respect du premier alinéa, l'autorisation prévue au présent règlement, est nulle et sans effet.

ANNEXE A

PLAN ACCOMPAGNANT LE CERTIFICAT DE LOCALISATION PRÉPARÉ PAR LES ARPENTEURS-GÉOMÈTRES JODOIN LAREAU INC. EN DATE DU 2008-11-10 ET ESTAMPILLÉ PAR LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DES SERVICES AUX ENTREPRISES DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE LE 17 MARS 2009

ANNEXE B

PLANS PRÉPARÉS PAR ANDRÉ BROUILLET ET JODOUIN LAMARRE PRATT ARCHITECTES, LE 11 JUIN 1974, INTITULÉS «PLAN DU 2^E PLANCHER, PLAN DU 3^E PLANCHER ET PLAN DU 4^E PLANCHER » ET ESTAMPILLÉS PAR LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DES SERVICES AUX ENTREPRISES DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE LE 17 MARS 2009

ANNEXE C

PLAN INTITULÉ « ZONES DE CONSERVATION, ZONES DE CONSTRUCTION ET SECTEURS DE HAUTEUR », PRÉPARÉ PAR LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DES SERVICES AUX ENTREPRISES DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE LE 24 MARS 2009

Annexe 5

ACCORD DE DÉVELOPPEMENT RELATIF AU PROJET DE CONSTRUCTION DE BATIMENTS, DE TRANSFORMATION ET D'OCCUPATION À DES FINS D'HABITATION DE LA PROPRIÉTÉ DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE SITUÉ AU 3880, CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES DANS L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

ENTRE : VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée aux présentes par madame Colette Fraser, greffière adjointe, dûment autorisée aux fins des présentes en vertu de la résolution du conseil municipal CM03 0836 et de l'article 96 de la *Loi sur les cités et villes*;

Ci-après nommée la « **Ville** »

ET : 9202-0767 QUEBEC INC, personne morale constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ayant son siège au 445, rue Viger Ouest, Suite 200, Montréal, Québec, H2Z 2B8, agissant et représentée aux présentes par messieurs Antonino Miceli et Carlo Bizzotto, dûment autorisés aux fins des présentes en vertu d'une résolution de leur conseil d'administration adoptée le _____ et dont une copie certifiée conforme est jointe aux présentes;

Ci-après nommée le « **promoteur** »

PRÉAMBULE

Le présent accord constate la volonté des parties de s'engager à mettre en valeur la propriété comportant le bâtiment situé au 3880 Chemin de la Côte-des-Neiges dans l'arrondissement de Ville-Marie et de favoriser l'accessibilité au mont royal ;

ATTENDU QUE le promoteur a acquis le bâtiment situé au 3880 Chemin de la Côte-des-Neiges et qu'il a déposé à la Ville, en octobre 2008, une demande d'autorisation pour un projet de construction, de transformation et d'occupation de la propriété à des fins résidentielles;

VU le projet de règlement en cours d'adoption, intitulé *Règlement autorisant la démolition et la construction de bâtiments ainsi que la transformation et l'occupation à des fins d'habitation de l'ancien séminaire de philosophie situé au 3880, Chemin de la Côte-des-Neiges (P-09-0xx)*, présenté en vertu de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal*;

ATTENDU QUE ce projet de transformation et d'occupation s'inscrit dans la démarche de planification et de gestion du mont Royal mise de l'avant par le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, pour les propriétés sises dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, de manière à ce que les interventions qui y sont projetées contribuent à protéger et mettre en valeur le mont Royal et à le rendre plus accessible;

ATTENDU QUE le Pacte patrimonial identifie des engagements spécifiques de protection et de mise en valeur pour cette propriété ;

ATTENDU QUE le promoteur souhaite contribuer à la protection et à la mise en valeur des bois d'intérêt, à la protection et à la mise en valeur du bâtiment ayant abrité l'ancien séminaire de philosophie et à favoriser l'accessibilité au site ;

En conséquence, les parties conviennent de ce qui suit, le préambule faisant partie intégrante des présentes.

ARTICLE 1 CONSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1.1 Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, au moment du dépôt d'une demande de permis relatif à une construction ou une transformation autorisée en vertu du règlement P-09-0xx :

- une étude patrimoniale de la chapelle selon les dispositions du *Processus d'analyse patrimoniale d'un lieu* du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine;
- un projet de commémoration de la présence des prêtres de Saint-Sulpice et du séminaire de philosophie à intégrer à son projet.

1.2 Le promoteur s'engage à maintenir et à mettre en valeur les monuments commémoratifs que sont la Croix, la Grotte et la statue du Sacré-Coeur et, le cas échéant, à donner suite aux mesures recommandées par l'étude patrimoniale de la chapelle pour préserver, conserver et restaurer les éléments identifiés, en déposant, au moment de la demande de permis, un projet de déclaration de copropriété pour le 3880 Chemin de la Côte-des-Neiges comprenant des clauses établissant les obligations suivantes :

- l'établissement d'une destination d'« espace communautaire accessible aux occupants de la propriété », propre aux parties communes composant ladite chapelle;
- la conservation et la restauration des éléments identifiés dans l'étude patrimoniale de la chapelle;
- l'identification des monuments commémoratifs que sont la Croix, la Grotte et la statue du Sacré-Coeur comme parties communes.

1.3 Le promoteur s'engage à établir, à ses frais, après la publication de la déclaration de copropriété, sur les parties communes constituant la chapelle, à titre de fonds servant, une servitude personnelle en faveur de la Ville, à titre de bénéficiaire, afin d'assurer la pérennité de la chapelle.

1.4 Cette servitude sera consentie à titre gratuit et sera limitée à la durée de vie utile du bâtiment qui abrite la chapelle, sans toutefois excéder le terme de cent (100) ans.

ARTICLE 2 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES BOIS D'INTÉRÊT ET DE L'AIRE GAZONNÉE

2.1 Le promoteur s'engage à établir, à ses frais, après la publication de la déclaration de copropriété, une servitude de non construction sur les parties de la propriété illustrées en annexe A.

2.2 Le promoteur s'engage à déposer, dans les 12 mois suivants l'adoption du règlement P-09-0xx, un programme d'interventions relatif à l'entretien des bois d'intérêt situés sur la partie nord-ouest de la propriété et sur l'escarpement sud, visant la conservation de la biodiversité et s'inspirant du Programme de gestion écologique élaboré par la Ville de Montréal, joint en annexe B.

2.3 La Ville s'engage à mettre à la disposition du promoteur, sans frais, l'expertise dont elle dispose pour l'élaboration du programme d'interventions et la gestion des bois d'intérêt identifiés à l'article 2.2 et de l'aire gazonnée située à l'angle des avenues Cedar et De Ramezay.

2.4 Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, au moment du dépôt d'une demande de permis relatif à une construction ou une transformation autorisée en vertu du règlement P-09-0xx, un projet de déclaration de copropriété pour le 3880 Chemin de la Côte-des-Neiges comprenant des clauses établissant les obligations suivantes :

- la réalisation du programme d'interventions mentionné à l'article 2.2, relatif aux bois d'intérêt situés sur la partie nord-ouest et sur l'escarpement sud;
- le maintien et l'entretien de l'aire gazonnée située à l'angle des avenues Cedar et De Ramezay;
- l'identification des bois et de l'aire gazonnée comme parties communes;
- l'établissement d'une destination d'« espace boisé » et d'« espace vert » propre aux parties communes composant lesdits bois et l'aire gazonnée.

ARTICLE 3 ACCESSIBILITÉ

3.1 Le promoteur s'engage à maintenir et à entretenir les escaliers d'accès au site et des sentiers piétons d'accès public reliant d'une part le chemin Saint-Sulpice et le chemin de la Côte-des-Neiges, et d'autre part, le chemin Saint-Sulpice, l'avenue De Ramezay et les monuments commémoratifs identifiés à l'article 1.2.

3.2 Le promoteur s'engage à y permettre le libre accès au public, de la levée du jour à la tombée de la nuit, entre le 15 mai et le 15 novembre de chaque année.

3.3 Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, au moment du dépôt d'une demande de permis relatif à une construction ou une transformation autorisée en vertu du règlement P-09-0xx, un plan de l'aménagement des sentiers piétons mentionnés à l'article 3.1.

3.4 Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, au moment du dépôt d'une demande de permis relatif à une construction ou une transformation autorisée en vertu du règlement P-09-0xx, un projet de déclaration de copropriété pour le 3880 Chemin de la Côte-des-Neiges comprenant des clauses établissant les obligations suivantes :

- le maintien et l'entretien des escaliers d'accès au site et des sentiers piétons mentionnés à l'article 3.1 en vue de leur libre accès au public;
- l'identification des escaliers d'accès au site et des sentiers piétons comme parties communes;
- l'établissement d'une destination d'« espace accessible aux occupants de la propriété », propre aux parties communes composant lesdits escaliers d'accès au site et sentiers piétons.

ARTICLE 4 DÉMOLITION DE L'ANCIENNE MAISON DES EMPLOYÉS ET DU CENTRE SPORTIF

4.1 Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, au moment du dépôt d'une demande de permis relatif à une démolition autorisée en vertu du règlement P-09-0xx :

- une lettre d'engagement attestant que le demandeur retiendra les services d'une firme spécialisée dans la démolition sélective ;
- un devis identifiant les éléments et les matériaux à récupérer, leur réutilisation et précisant l'échéancier des travaux.

ARTICLE 5 LETTRE DE GARANTIE BANCAIRE

5.1 Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, à la signature des présentes, une lettre de garantie bancaire au montant de cent mille dollars (100 000 \$), afin de garantir l'exécution des engagements décrits aux articles 1 à 3 des présentes.

5.2 La lettre de garantie bancaire devra être maintenue en vigueur jusqu'au moment où le promoteur aura exécuté ses engagements décrits aux articles 1 à 3 des présentes et que le « promoteur », au sens de l'article 1093 du Code civil du Québec, aura perdu le contrôle sur le syndicat des copropriétaires, c'est-à-dire la date où il ne détiendra plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires.

ARTICLE 6 CONDITIONS GÉNÉRALES

6.1 ÉLECTION DE DOMICILE

Aux fins des présentes, chaque partie élit domicile à l'adresse indiquée à la première page du présent Accord ou à toute autre adresse dans le district judiciaire de Montréal dont elle aura préalablement avisé l'autre partie conformément au paragraphe 6.2.

6.2 AVIS

Aux fins du présent Accord, tout avis qui doit être donné par une partie à l'autre partie doit être acheminé aux adresses suivantes :

VILLE DE MONTRÉAL

Le directeur

Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (SMVTP)

303, rue Notre-Dame Est

Montréal (Québec) H2Y 3Y8

9202-0767 QUEBEC INC

Messieurs Antonino Miceli et Carlo Bizzotto

445, rue Viger Ouest

Suite 200

Montréal (Québec) H2Z 2B8

6.3 ACCORD COMPLET

Le présent accord constitue l'accord complet entre les parties et annule toute convention, entente, proposition, représentation, négociation, accord verbal ou écrit intervenu antérieurement entre les parties.

6.4 AYANTS DROIT ET REPRÉSENTANTS LÉGAUX

Le présent Accord lie les ayants droit et représentants légaux des parties, étant toutefois entendu que les droits et obligations de l'une des parties ne peuvent être cédés à un tiers qu'avec l'accord préalable écrit de l'autre partie.

6.5 MODIFICATION

Aucune modification aux termes de cet Accord n'est valide si elle est effectuée sans l'accord écrit des parties.

6.6 VALIDITÉ

Une disposition du présent Accord jugée invalide par le tribunal n'affecte en rien la validité des autres dispositions qui conservent leur plein effet et force exécutoire.

6.7 LOIS APPLICABLES

Le présent Accord est régi par les lois du Québec et toute procédure judiciaire s'y rapportant doit être intentée dans le district judiciaire de Montréal.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ EN DEUX EXEMPLAIRES, À MONTRÉAL, À LA DATE INDIQUÉE EN REGARD DE LEUR SIGNATURE RESPECTIVE.

Le ____^e jour de _____ 2009
VILLE DE MONTRÉAL

Par : _____
Colette Fraser
Greffière adjointe

Le ____^e jour de _____ 2009

Par : _____

Cet accord de développement a été approuvé par le conseil municipal de la Ville de Montréal le ____^e jour de _____ 2009 (Résolution CM09 _____).

ANNEXE A

ANNEXE B

Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

L'Office de consultation publique de Montréal a été créé par l'article 75 de la Charte de la Ville de Montréal. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la Ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ou sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

Remerciements

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont collaboré à ses travaux ainsi que le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal qui a assuré le soutien nécessaire à la production de ce rapport.